



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 188/2022

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE/ DETALIERE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A INTRE STRAZILE ARIESULUI, AL. ODOBESCU, CONSTANTIN DAICOVICIU SI AL. MACEDONSKI

mun. Alba Iulia, Intravilan, str. Alexandru Odobescu, Alexandru Macedonski, Ariesului,
Constantin Daicoviciu, FN, jud. Alba

BENEFICIARI: DUMA VASILE, DUMA ELENA

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA: ARH. MIREA IULIAN**
- **URBANISM : URB. IVAȘCU BIANCA**

Data: 2023



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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 | U00 |
| 2. Situatia existenta | U01 |
| 3. Reglementari urbanistice | U02 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor | U04 |
| 3. Echipare edilitara - plan coordinator rețele | U05 |

INTOCMIT,
ARH. MIREA IULIAN



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE/ DETALIERE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A INTRE STRAZILE ARIESULUI, AL. ODOBESCU, CONSTANTIN DAICOVICIU SI AL. MACEDONSKI
- ADRESA: mun. Alba Iulia, Intravilan, str. Alexandru Odobescu, Alexandru Macedonski, Ariesului, Constantin Daicoviciu, FN, jud. Alba
- NR. PROIECT: 188/2022
- BENEFICIARI: DUMA VASILE, DUMA ELENA
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – urb. IVAȘCU BIANCA
- DATA ELABORARII: 2023

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- modificarea unității teritoriale de referință propuse prin PUG și anume din UTR=L3A - zonă de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, având regim de construire, cuplat, izolat sau înșiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, în UTR = L3Aa pentru trenul studiat situat în intravilanul localității Alba Iulia pe strada Alexandru Macedonski.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construcțiilor al municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat anterior prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014 și Plan Urbanistic Zonal “Modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărăbanț – reglementare urbanistică trama stradală: lot 1, lot 2, lot 3” Alba Iulia” aprobat cu HCL nr. 148/2020.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- Plan Urbanistic Zonal "Modernizare străzi în zona de dezvoltare Alba Iulia – Micești – Bărbant
– reglementare urbanistică trama stradală: lot 1, lot 2, lot 3" Alba Iulia" aprobat cu HCL nr. 148/2020

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin **CF 115863, S = 1394 mp, CF 115854, S = 1395 mp, CF 117249, S = 634 mp, CF 117250, S = 5159 mp**, având categoriile de folosință arabil.

Suprafață totală teren conform CF 115863 și CF 115854 și CF 117249 și CF 117250 = 1394 + 1395 + 634 + 5159 = 8582 mp

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

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUG aprobat cu HCL 158/2014, PUZ aprobat cu HCL 148/2020.

Primăria Alba Iulia a demarat studii de fezabilitate privind dezvoltarea rețelelor de canalizare în zona studiată.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Zona studiată se află partea de Nord – Est a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, tangent pe toate laturile la 4 căi de circulație – străzi colectoare pe laturile de Nord (Str. Constantin Daicoviciu – categoria a III-a) și Sud (str. Al. Macedonski – categoria a III-a); și străzi de legătură pe laturile de Est (str. Arieșului – categoria a II-a) și Vest (str. Alexandru Odobescu – categoria a II-a).

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafața totală de 8582 mp și este caracterizat de un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale în ultimii 10 ani; așadar se observă o tendință de dezvoltare continuă a zonei, susținută de noi intervenții, ce au crescut valoarea acestora în timp, aducând-o în atenția investitorilor. Din această perspectivă se remarcă o uniformitate funcțională a țesutului urban (coerent și organizat, care prezintă o tendință tipică de dezvoltare), unde este prezentă preponderent funcțiunea de locuire individuală, pe alocuri cu inserții ale locuirii colective. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel că la data actuală este prefigurată o trama stradală majoră a zonei.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zonă rezidențială cu locuințe individuale.

□ 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Nord – Est a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth III lit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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

Cele două străzi de legătură care sunt tangente la zona studiată (Str. Arieşului pe partea de est și str. Alexandru Odobescu pe latura de vest), se descarcă în Bulevardul Republicii, care la nivel local are o importanță ridicată. În acest sens, se remarcă un grad crescut al accesibilității la zona studiată, dar acest lucru este îngreunat și nu este valorificat la potential maxim, din cauza calității actuale ale acestor căi de circulații: actualmente, străzile menționate, cele de cat. a II-a, sunt constituite din pietre concasate, iar cele de cat. a III-a sunt constituite din pământ și nu sunt dimensionate la capacitatea și dimensiunile necesare.

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat, mai puțin rețeaua de canalizare care se află la distanță mai mare. Până la extinderea rețelei de canalizare la amplasamentul studiat deversarea apelor uzate menajere se va face în bazine ecologice vidanjabile.

Zona reglementată nu este traversată nicio rețea majoră de transport a energiei electrice, fiind liberă de restricții impuse de zonele de protecție.

□ 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

Terenul studiat este reprezentat de o suprafață plană, nefiind caracterizată de pantă sau neregularități.

Terenul este situat la scară macro-teritorială în apropierea unei limite naturale: râul Ampoi; însă la scară mezo-teritorială, această zonă nu prezintă alte elemente naturale situate în imediata vecinătate a acestuia, care ar putea influența în vreă manieră viitoarele propuneri.

Zona climatică I, zona seismică F.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

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

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care nu asigură deocamdată necesarul de circulații din zona.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradala secundară.

În cadrul PUZ-ului actual se dorește respectarea tramelor stradale existente și reglementarea juridică a străzilor propuse anterior prin PUZ "Modernizare străzi Alba Iulia – Micesti" aprobat cu HCL 185/2021: Str. Constantin Daicoviciu, str. Al. Macedonski, str. Arieşului și str. Alexandru Odobescu.

Capacități de transport greutăți, influența 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

În zona, predominant este transportul rutier.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Se impune modernizarea rețelei de strazi din zona studiata, deoarece se remarcă un grad crescut al accesibilității la zona studiată, dar acest lucru este îngreunat și nu este valorificat la potential maxim, din cauza calității actuale ale acestor căi de circulații: actualmente, cele de cat. a II-a (str. Arieșului și str. Alexandru Odobescu) sunt constituite din pietre concasate, iar cele de cat. a III-a (str. Al. Macedonski și str. Constantin Daicoviciu) sunt constituite din pământ și nu sunt dimensionate la capacitatea și dimensiunile necesare. În acest sens, se propune redimensionarea străzii de pe partea de Sud (Al. Macedonski), pentru a se asigura gabaritele necesare desfășurării eficiente a traficului stradal și pentru a susține actualul flux de circulație.

□ 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 între functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire 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 în vederea ameliorării calității actuale ale spațiilor verzi existente.

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 fiind neasfaltate si neamenajate cu trotuare, iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

□ 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 exista atat retea de alimentare cu apa, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde pana la amplasamentul studiat, mai putin reteaua de canalizare, care se află în vecinătate. Pana la extinderea rețelei de canalizare la amplasamentul studiat deversarea apelor uzate menajer se va face in bazine ecologice vidanjabile.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- energie electrica LES 20 kV

Principalele disfuncionalitati

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

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta un pericol de poluare, fiind mai degrabă un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale in regim de construire cuplat si izolat și în amenajarea spațiilor verzi astfel încât să implice în mod direct prevenția poluării zonei.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei va fi efectuata conform legislatiei in vigoare de serviciul urbanism din cadrul primariei Alba Iulia.

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

Se propune:

- modificarea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat, izolat, sau înșiruit conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, in **L3Aa** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat și izolat, pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii Alba Iulia, adiacent străzii Al. Macedonski.

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 200.00 mp – regim de construire izolat sau cuplat

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

Se propune:

- modificarea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat, izolat sau înșiruit, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, in **L3Aa** - zona de



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat și izolat, pentru trenul studiat situat în intravilanul localității Alba Iulia, adiacent străzii Al. Macedonski.

Lot construibil este reglementat conf PUZ aprobat cu HCL 108/2008:

- front la strada minim 13.00 m – suprafața minimă parcelă 200 mp – regim de construire izolat sau cuplat

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

Adâncimea minimă de fundare va fi de -1.10 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul $P_{conv.} = 300$ kPa, conf. STAS 3300/85, presiuni variabile pentru adâncimea de fundare, $D_f = -2,00$ m și lățimea talpii $B = 1,00$ m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VI zona "F" având $a_g = 0,10$ g și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zona este râul Mureș care curge la est de mun. Alba Iulia, drenând toate apele din regiune.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se află în intravilanul construibil. Amplasamentul studiat este inclus în zona **L3A** - zona de locuințe individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat, izolat sau înșiruit. Căile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în această zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 8582 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de teren arabil, vor fi transformate în teren pentru construcții.

Lucrări majore prevăzute în zonă sunt construcțiile private de locuințe individuale.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și din fondurile investitorilor/proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă valențe mai deosebite fiind teren cu deschidere la două străzi și cu panta accentuate, solicitând rezolvări arhitecturale speciale.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate (Str. Al. Macedonski, str. Arieșului, etc.)



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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 ;
 - 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 respectarea reglementarilor urbanistice existente pentru caile de comunicatie, cu parcelarea loturilor aferente fasilor de dezvoltare drum si schimbarea categoriei de folosinta pentru aceste loturi.

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 locuinte individuale.

Pentru zona reglementata se doreste: modificarea zonificarii L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat, izolat sau insiruit, în L3Aa - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, reglementare propusa in plansa nr. 2 Reglementari urbanistice – Zonificare.

- front la strada minim 12.00 m, suprafata minima lot = 200 mp.

In zona studziata vor exista doua categorii de terenuri:

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

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

- crearea a 18 parcele (loturi) având funcțiunea de locuire individuală, cu acces la străzi principale, după cum urmează: loturile 1 și 2 având deschideri de minim 17,5 m la strada principală (str. Al. Odobescu); loturile 3, 4, (...), 11 având deschidere de 13 m la strada Al. Macedonski; loturile 12, 13, (...) 17 având deschidere de 17,4 m la strada Al. Macedonski; si lotul 18 care are deschidere de minim 23,5 m la Strada Arieșului. Este de menționat că în



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

cadrul PUZ-ului actual, s-a propus inclusiv cedarea unor bucăți generoase de teren în scopul lărgirii străzii Al. Macedonski, pentru a se asigura funcționalitatea străzii și dimensiunile necesare manevrelor auto.

- se propun suprafețe de edificabil generate atât de retragerile laterale, cât și de alinierea clădirilor la stradă (de 3 m), propusă respectând întocmai reglementările PUZ-ului aprobat anterior
- se propune construirea locuințelor în două posibilități: individuale în regim izolat, sau cuplat, care vor avea un regim maxim de înălțime de Parter + 1 etaj + mansardă. Aceste locuințe vor beneficia de accese atât pietonale, cât și auto, de spații destinate atât parcajelor cât și construirii eventualelor garaje
- În ce privește modul de organizare al spațiului reglementat (planimetria zonei), proprietarii de loturi se obligă să asigure dotările aferente fiecărei parcele în parte, conform specificațiilor din regulamentul aferent: spații de parcare pentru autoturisme, garaje, căi de circulații interioare, spații verzi ample, în acord cu dimensiunile loturilor, menite să ridice calitatea locuirii în zonă.
- **Lotul constructibil va avea suprafața de 200 mp.**
- **POT propus = 40%**
- **CUT propus = 1,2**

□ 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 în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin rețea de canalizare locală și SISTEMUL INDIVIDUAL ADECVAT, conform HGR 714/2022 (Bazin ecologic vidanjabil) care va capta apele uzate menajere de la loturile propuse conf. Plansa Nr.5 Echipare Edilitară, până la extinderea rețelei de canalizare a cartierului Micesti la amplasamentul studiat.

***Nota:** *Rețelele de canalizare propuse sunt soluții temporare, rețele locale, cu funcționare până la data extinderii în zonă a rețelei de canal municipală.*

La momentul realizării rețelei de canalizare municipale canalizarile loturilor se vor racorda obligatoriu la rețeaua orășenească, conform legislației în vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, rețea care se va extinde până la imobilul studiat

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua LES de 20 kV existentă în zonă.

3.6.3. Telecomunicații



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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

Faptul că se schimbă folosința terenului din arabil în locuire, conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-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 locala propusa cu deversare in SISTEME INDIVIDUALE ADECVATE conform HGR 714/2022 (Bazine ecologice vidanjabile) care vor capta apele uzate menajer de la loturile propuse, pana la extinderea retelei de canalizare a cartierului Micesti 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). Acestea constiuie spatii verzi particulare, aferente gospodariei, si, conform legii, nu pot fi incadrare in categoria spatiilor verzi municipal inscrite in registrul spatiilor verzi al orasului – spatii verzi care prezinta interdistie de construire si sunt gestionate conform legislatiei specifice.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Nu este cazul

Eliminarea disfuncionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfuncionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate odata cu extinderea retelei de canalizare in zona, data la care loturile vor beneficia de toate utilitatile.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Dezvoltarea strazilor Al. Macedonski, Constantin Daicoviciu, Arieşului și Al. Odobescu conform reglementarilor urbanistice in vigoare si finalizarea echiparii acestora.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata modificarea zonificarii L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat, izolat sau insiruit, în L3Aa - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

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

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA SCHIMBARII ZONEI FUNCTIONALE DIN L7 IN L3Aa

Alba Iulia, str. Sadu, nr. 6, 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 imprejmui



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE/ DETALIERE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A INTRE STRAZILE ARIESULUI, AL. ODOBESCU, CONSTANTIN DAICOVICIU SI AL. MACEDONSKI

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Alexandru Odobescu, Alexandru Macedonski, Ariesului, Constantin Daicoviciu, FN,
jud. Alba

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

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, 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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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 intersectia strazilor Sadu si Talmaciu, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR : L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat, reglementat ca si zona L3Aa.**

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

- **domeniul privat L3Aa**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat, sau cuplat, cu regim de inaltime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona si a fisiilor de lot destinate modernizarii acestora conform reglementarilor de urbanism existente/mentinute.

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Datorita pantei accentuate a terenului constructia de locuinte necesita realizarea de studii geotehnice care sa reglementeze atat conditiile de fundare cat si cele de sistematizare a terenurilor.

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;
- in cazul in care nu exista solutii de echipare centralizata (canalizare) se vor adopta solutii individuale de echipare conform legislatiei de profil.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A si se doreste modificarea functiunii de locuire si UTR L3Aa.

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. $POT = S_c / S_t \times 100$

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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 strazile Al. Macedonski, Al. Odobescu și Arieșului, cladirile(locuintele individuale) se vor amplasa retrase cu **minim 3.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.
- Amplasarea locuintelor poate fi facuta liber in zona edificabila, tinand cont de conditiile de vizibilitate, insorire sau panta

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu la o distanta de minim 3 m de aceasta.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinta cuplata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.*

In cazul cladirilor cuplate acestea 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.

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:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie si pasarile de curte.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini 3m limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Strazile Al. Macedonski, Al. Odobescu, Constantin Daicoviciu și Arieșului propuse spre modernizare conf PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (cu profil 8.00 m) este prevazuta cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea rețelei de strazi existente.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

In cazul in care nu exista solutii de echipare centralizata (canalizare) se vor adopta solutii individuale de echipare conform legislatiei de profil, cu respectarea obligativitatii de a realiza in termen de 30 zile cuplarea la rețeaua de canalizare, atunci cand aceasta va fi extinsa in zona de catre municipalitate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele 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.

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

Pentru echiparea cu canalizare, rețea care nu este prezenta in zona, se vor adopta conform legislatiei specifice solutii de echipare locala cu **SISTEME INDIVIDULE ADECVATE conform HGR 714/2022.**

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 si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat in conditiile legale, adica cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale pentru o parcelare in mai mult de 3 loturi.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de:

Lot minim 200 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau cuplat si front minim la strada de 12.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolot	200 mp	12.00 m
Cuplat	200 mp	12.00 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 maxima admisibila este **P+1+M, sau S + P + 1 + M sau D + P + M.**

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 10.00m, inaltime masurata din cota TS in zona de acces la NIVEL PARTER.

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 reprezenta maxim 30% din suprafata invelitorii.

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 cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- acoperis tip terasa circulabila/necirculabila pentru cladirile izolate sau cuplate
- 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 cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Se recomanda ca acoperisurile tip terara sa fie inierbate.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Sunt premise accente in culori inchise/sau saturate.

Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra/caramica de placaj.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri 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:

- doua locuri 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 stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu. Nu se ia in calcul la masurarea inaltimii de 60 cm a soclului partea din soclu cu rol de zid de sprijin, adica cea care are una din fete acoperita de pamantul din zona inalta, indiferent daca este teren natural sau sistematizat.

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

UTR: L3Aa - Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat și cuplat.

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea 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 ;

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

depozitare en gros;

depozitari 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 benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

– suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

izolat 200 12

cuplat 200 12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

– conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 3.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi cuplate sau izolate)

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth III lit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m, pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3,0 m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0 m si se vor retrage cu cel putin 3,0 m de la limitele posterioare ale parcelei.

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.

Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcelă ramasă după dezmembrare.

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime

b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

– cu următoarea condiționare:

- 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- 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 9,0 m 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 6,0 m de la cota terenului;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice, vor fi tratate peisagistic;

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

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

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

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- POT maxim = 40%

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

- CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

- CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN