



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

PROIECT NR. 179/2022

ELABORARE PUZ MODIFICARE STRADA SABIN BALASA, EXTINDERE ZM3 SI REGLEMENTARE ZM2

ALBA IULIA, ALCALA DE HENARES, NR.15

**BENEFICIARI: CIOBOTA VIRGIL IOAN, GOIA DORIN MIRCEA, GOIA MARIA,
AVRAM IANCU, AVRAM EMILIA**

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2024

Exemplar nr. **1**



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

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. Situatiia 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,
arh. MIREA IULIAN



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ MODIFICARE STRADA SABIN BALASA, EXTINDERE ZM3
SI REGLEMENTARE ZM2**

ALBA IULIA, ALCALA DE HENARES, NR.15

- **NR. PROIECT: 179/2022**
- **BENEFICIAR: CIOBOTA VIRGIL IOAN, GOIA DORIN MIRCEA, GOIA MARIA, AVRAM IANCU, AVRAM EMILIA**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2024**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste modificarea strazii Sabin Balasa, prin translatarea pe limita de proprietate din Nord a parcelelor CF 91941 si CF 100734, drumul propus va face legatura intre strada Alcalá de Henares si str. Bayonne, va asigura accesul si asigurarea utilitatilor la parcele si va fi prevazut cu trotuare si dublu sens.

Se doreste extindere ZM3 si reglementare ZM2.

Se doreste :

- Translatarea strazii Sabin Balasa, strada reglementata urbanistic dar nerealizata juridic, la limita de Nord a lotului identificat prin CF 100734, aceasta va prevedea un profil de strada dimensionat corespunzator pentru circulatia persoanelor cu dizabilitati
- Reglementarea ZM3
 - suprafata minima 1000 mp
 - front minim 35 m
 - POT max **25 %** - LM I, **35%** - IS local
 - CUT max 1.2 – LM I, 2.2 – IS local
 - H max P+4-6

In varianta ZM3a

- POT max 40%
- CUT max 1.44 -LM I, 2.64 (IS local)
- Regim de inaltime max S+D+P+7E+R
- Regim de inaltime min. P+5
- Reglementare ZM 2
 - Suprafata minima 800 mp



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

- Front minim 30m
- POT max 35%
- CUT max 1.4 – LM2a2, 1.8 IS local
- Regim de inaltime P+3

In varianta ZM2a

- Suprafata minima 800 mp
- Front minim 30m
- POT max 40%
- CUT max 1.68 – LM2a2, 2.16 IS local
- Regim de inaltime P+3

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;
- 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 100734, 91941, 91942, 91943, S = 11138,00 mp, avand categoria de folosinta arabil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia, in zona strazilor ALCALA DE HENARES, SABIN BALASA, BAYONNE.

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

Zona dintre strazile Alcala de Henares si Bayonne, anterior reglementate ca si

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii



Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cu acces din str. Alcalá de Henares si str. Bayonne.

Zona propusa spre reglementare si care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la :

- **Nord** cu proprietati private cu acces din str. Alcalá de Henares prin Hobita (reglementata dar nematerializata) UTR – ZM2
- **Sud** cu proprietati private – ansamblu/complexul Kaufland-Altex-Lidl – UTR – ZM3
- **Est** cu strada Alcalá de Henares
- **Vest** reglementare continuare a strazii Bayonne – canal ANIF

Zona propusa spre studiere, extinsa prin Avizul de oportunitate nr. 6/2024 se invecineaza la :

- **Nord** cu strada Poarta Sarutului (reglementata dar nematerializata)
- **Sud** cu Bulevardul Republicii
- **Est** cu proprietati private (complex Bazin Olimpic Alba Iulia si complex de locuinte Atol Imo)
- **Vest** cu strada Calea Motilor.

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

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

□ **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul 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 translatarea strazii Sabin Balasa la Nordul parcelei nr. CF100734 si realizarea de accese din strada translatata la constructiile propuse. Strada translatata va avea un profil de strada dimensionat corespunzator pentru circulatia persoanelor cu dizabilitati cu urmatoarele specificatii : trotuar de min. 1.50 m, iar celalalt de 0.50 m si carosabil de 3.00 m pe ambele directii.

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 cu functiuni mixte (servicii si comert) dar si constructii de locuinte colective in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **zonei mixte**

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 mixta de locuinte, servicii si activitati comerciale, asigurarea cu servicii a zonei se va face prin strada Alcalá de Henares, strada care asigura circulatia majora catre bulevardul Republicii.

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 din zona studiata/reglementata fiind partial nereglementate juridic, iar cele existente neavand echiparea edilitara.

□ **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 Bayonne 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



Disfuncționalitățile principale sunt strazile neechipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare și parțial realizate.

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale în regim de construire insiruit.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

- nu este cazul, în zona nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul este inclus parțial în zona de sit arheologic de interes local, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și notificarea vecinilor direcți conf. HCL 28/2011, este în curs de derulare.

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

Prin proiectele de investiții în infrastructură, proiecte aflate în faza terminal ape strada Alcalá de Henares, primăria municipiului Alba Iulia a creat premisele unei dezvoltări accelerate, urbanistice și imobiliare a zonei, cu impact major în evoluția cartierului.

Sunt « încurajate » demersurile particulare pentru reglementarea și dezvoltarea zonei.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Se propune:

- modificarea străzii Sabin Balasa, prin translatarea pe limita de proprietate din Nord a parcelelor CF 91941 și CF 100734, drumul propus va face legătura între strada Alcalá de Henares și str. Bayonne, va asigura accesul și asigurarea utilitatilor la parcele și va fi prevăzut cu trotuare și dublu sens.

-se dorește extindere ZM3 și reglementare ZM2.



-se doreste reglementarea celor doua zone la nivel de definire zona construabila, reglementare retrageri fata de aliniamente si reglementare indicatori urbanistici, definire functiuni secundare si principale in cadrul reglementarilor RLU aferente ZM2 si ZM3, studiere circulatii accese si parcuri in incinta, la sol si in subteran.

Toate aceste reglementari urbanistice detaliate vor permite – dupa aprobare – dezvoltarea zonei reglementate prin atragerea de investitii imobiliare si de servicii, implicit dezvoltarea infrastructurii aferente.

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 evidentindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;

- 0.50 m – 1.70 m - argila neagra vartoasa

- 1.70 m - 2.80 m – argila prafoasa galbena vartoasa

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

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

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $ag = 0,08$ g si $Tc = 0,7$ sec.

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

Principalul curs de apa din zona este raul 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 zonele :

UTR ZM2 – zona mixta cu regim de construire **P+3** niveluri cu subzonele :

- **IS** – institutii si servicii de interes local (comert, servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale) – nepoluante si cu trafic mic
- **LM2a1** – locuinte individuale P, P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- **LM2a2** – locuinte colective P +2/3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- **ZMv** – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

UTR ZM 3 – zona mixta cu regim de construire **P+3/6** niveluri cu subzonele

- **ISL** – institutii si servicii de interes local (comert, servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic)
- **LI** – locuinte colective cu max P+6 etaje
- **ZMv** – zona artinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi .

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

Dezvoltarea locuintelor colective in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 11138,00 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:

- Realizarea cailor de comunicatii si a retelelor edilitare aferente
- Realizarea cladirilor de locuinte colective si a spatiilor destinate functiunilor complementare gen comert, servicii, birouri, sedii firme, etc.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face odata cu realizarea strazilor noi, pentru fiecare strada in parte, din fondurile investitorilor.

□ 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, partial modernizate sau in curs de modernizare.

Aceasta se va complete cu noi strazi propuse prin documentatii de urbanism aprobate sau in curs de aprobare.

Prin PUZ actual **se propune reglementarea tramei stradale din zona studiata astfel:**

- modificarea strazii Sabin Balasa, prin translatarea pe limita de proprietate din Nord a parcelelor CF 91941 si CF 100734, drumul propus va face legatura intre strada Alcala de Henares si str. Bayonne, va asigura accesul si asigurarea utilitatilor la parcele si va fi prevazut cu trotuare si dublu sens.

- continuarea pe inca un tronson a strazii Bayone cu integrarea in subteran a canalului de pluviale ce deserveste orasul.

- preluarea utilitatilor nou realizate la nivel de magistrale, de pe strada Alcala de Henares si extinderea acestora.

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.

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 mixta si anume locuinte colective si functiuni complementare cu regim de inaltime P+3 in ZM2, si locuinte colective si functiuni complementare : servicii; comert; dotari de cartier etc. cu regim de inaltime P+7 + R in ZM3.

Se propune extindere ZM3 cu front la strada Alcalá de Henares si reglementare ZM2.

Reglementari existente ZM3:

- suprafata minima 1000 mp
- front minim 35 m
- POT max **25 %** - LM I, **35%** - IS local
- CUT max 1.2 – LM I, 2.2 – IS local
- H max P+4-6

Propunere modificare ZM3 in varianta ZM3a

- POT max 40%
- CUT max 1.44 -LM I, 2.64 (IS local)
- Regim de inaltime max S+D+P+7E+R
- Regim de inaltime min. P+5

Reglementari existente ZM2:

- Suprafata minima 800 mp
- Front minim 30m
- POT max 35%
- CUT max 1.4 – LM2a2, 1.8 IS local
- Regim de inaltime P+3

Propunere modificare ZM2 in varianta ZM2a

- Suprafata minima 800 mp
- Front minim 30m
- POT max 40%
- CUT max 1.68 – LM2a2, 2.16 IS local
- Regim de inaltime P+3

Bilant Teritorial

□ 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 si extinderea acesteia pe strada Sabin Balasa.

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă in zona si extinderea rețelei existente, pe strada nou creată.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate rețele 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 electric 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 rețeaua de canalizare existentă 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).

Nu sunt terenuri degradate etc. pentru care sa fie necesare procedure de recuperare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

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 este inclus partial in zona de sit arheologic de interes local, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, si anume : *“Asezare civila din preajma castrului roman (canabae) – Municipiul Septimium Apulense – Praetorium consularis”*, cod LMI AB-I-m-A-00001.02

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 strazilor nou propuse , strazi care vor permite o legatura suplimentara intre zona Calea Mitor Kaufland, si zona Alcal de Henares – Republicii.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca: terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor, dupa aprobarea documentatiei de urbanism si 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. Dezvoltarea pe inca un tronson a strazii Bayone se constituie in obiectiv de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Reglementarile propuse pentru cele doua zone si anume:

- modificarea strazii Sabin Balasa, prin translatarea pe limita de proprietate din Nord a parcelelor CF 91941 si CF 100734, drumul propus va face legatura intre strada Alcal de Henares si str. Bayonne, va asigura accesul si asigurarea utilitatilor la parcele si va fi prevazut cu trotuare si dublu sens.

- extinderea ZM3 pe tronsonul nou creat pana la viitoarea strada Sabin Balasasi

- reglementarea ZM2.

-se doreste reglementarea celor doua zone la nivel de definire zona construabila, reglementare retrageri fata de aliniamente si reglementare indicatori urbanistici, definire functiuni secundare si principale in cadrul reglementarilor RLU aferente ZM2 si ZM3, studiere circulatii accese si parcare in incinta, la sol si in subteran.

Toate aceste reglementari urbanistice detaliate vor permite – dupa aprobare – dezvoltarea zonei reglementate prin atragerea de investitii imobiliare si de servicii, implicit dezvoltarea infrastructurii aferente.

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 Illit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER SI SERVICII

ALBA IULIA, ALCALA DE HENARES, SABIN BALASA, NR.15

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

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 executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- 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 un pachet de loturi cu limite de proprietate la strazile Alcalá de Henares si Bayona, situate in zonele ZM2 si ZM3.



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

- **UTR ZM2a, (varianta ZM2)** zona mixta locuinte colective mici si functiuni complementare – regim de inaltime maxim P+3; POT maxim 40%
- **UTR ZM3a, (varianta ZM3)** zona mixta locuinte colective, dotari, servicii, comert etc. – regim de inaltime maxim P+7E + R; POT maxim 40%

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 este inclus partial in zona de sit arheologic de interes local, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, si anume : *“Asezare civila din preajma castrului roman (canabae) – Municipiul Septimium Apulense – Praetorium consularis”, cod LMI AB-I-m-A-00001.02*



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 ZM2 si ZM3 - zona de locuinte individuala si colectiva, cu functiuni complementare.

Se doreste mentinerea functiunilor existente cu reglementarea detaliata si partiala modificata pentru varinatele de UTR ZM2a si ZM3a.

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% (pentru ambele zone adica ZM2a si ZM3a)

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.

Strada nou reglementata cu translatare (strada Sabin Balasa)

Dezvoltarea pe inca un tronson a strazii Bayone se constituie in obiectiv de utilitate publica.

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_{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 Sabin Balasa retragerea fata de aliniament este de 3 m.
- fata de strada Alcalá de Henares retragerea fata de aliniament este redefinita ca si retragere fata de limita trotuarului (la strada) si este de 25 m.
- Aceaste retrageri sunt obligatorii.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

Nu se permit anexe gospodaresti.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor se va face conform plansei de reglementari urbanistice, cu respectarea zonelor edificabile reglementate pe respectiva planşa .

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.

Pentru accesele carosabile se vor respecta prevederile articolului 25 din RGU.

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.

Pentru accesele pietonale se vor respecta prevederile articolului 26 din RGU.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in 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.

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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

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

Reglementari ZM2a:

- Suprafata minima 800 mp
- Front minim 30m*

Reglementari ZM3a:

- suprafata minima 1000 mp
- front minim 35 m

***Loturile de colt trebuie sa aiba latura la una din strazi mai mare sau egala cu 30 m (ZM2a) respective 35 m (ZM3a).**

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, inaltimei 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).

Reglementari ZM2a:

- regim de inaltime S/D + P + 3E
- h maxim 15 m la streasina/atic (20 m coama)

Reglementari ZM3a:

- regim de inaltime S/D + P + 7E + R
- h maxim 30 m la streasina/atic (35 m coama)

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

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

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
- **sunt** premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila.

Finisaje exterioare:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

Toate invelitorile vor fi realizate din tabla faltuita prevopsita, culori negru, brun, maro, maro roscat, 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 c aramida decorativa.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiiri 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:

Se va respecta regulamentul Anexa 1 la HCL 451/2021.

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.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

10.3. Imprejmuirile:

Datorita functiunii propuse de locuinte colective sunt interzise imprejmuirile de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform HCL 347/2014, (platforma ecologica subterana), sau in alte tipologii omologate de primaria Alba Iulia.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

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

ZM3a - Zona mixta – zona locuinte colective mari si functiuni complementare

Regim de inaltime S/D+P+7E+R

ZM2a - Zona mixta – zona locuinte colective mici si functiuni complementare

Regim de inaltime S/D+P+3E

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

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:



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

- 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 imprejmui.

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:

ZM3a - Zona mixta – zona locuinte colective mari si functiuni complementare regim de inaltime maxim S+D+P+7+R

Regim de inaltime S/D+P+7E+R

Subzone functionale:

ISL – institutii si servicii de interes local (nepoluante si cu trafic mic)

L Ia – locuinte colective cu max S+D+P+7+R,

ZMv – zona apartinand domeniului privat cu interdic tie de construire, destinata spatiilor verzi

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime S+D+P+7+R;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - comert cu amanuntul;
 - agentii de turism, aparthoteluri;
 - restaurante, cofetarii, cafenele etc;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 179/2022

- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- educatie, invatamant,
- sanatate
- profesii liberale
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aceasta limita blocurile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice si anume:

Fata de limita la strada **Alcala de Henares** retragerea va fi de min. **25.00 m.**

Fata de limita la strada **Sabin Balasa** (strada reglementata urbanistic prin documentatii anterioare, fara rezolvare juridica, relocata prin actuala documentatie) retragerea va fi de min. **3.00 m.**

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri - in cazul in care exista spatii de locuit vitrate c atre respectiva fatada; sau se va intocmi studiu de insorire – in cazul in care aceasta distanta nu este asigurata

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.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiactare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale



- se vor prevedea accese pietonale ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Se pastreaza reglementarile sexistente pentru strazile Alcalá de Henares si Bayone:

Se modifica/se propune relocarea strazii Sabin Balasa, profilul ramane acelasi.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodica a caii de rulare, a șanturilor și 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 fâșiilor de protectie.

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".

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatoare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana sau se va adopta o alta solutie agreata/omologata de municipalitate .
- 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.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, 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.

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus (doar cladiri)= 40 %;

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

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim propus in ZM3a:**

CUT maxim propus LM I = 1.44

CUT maxim propus IS local = 2.64



***Indicatorii de urbanism sunt maximali in sensul in care valoarea maxima nu poate fi depasita, pentru intregul asambu. Se pot autoriza constructii avand valorile indicatorilor de urbanism mai mici decat cele maxime eglementate.**

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

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 – conform Regulament aprobat cu HCL 451/2021.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi (platforma ingropata). Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoii decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

ZM2a - Zona mixta – zona locuinte colective mici si functiuni complementare, regim de inaltime maxim S+P+3

Regim de inaltime S/D+P+3E

Subzone functionale:

IS – institutii si servicii de interes local (nepoluante si cu trafic mic)

LM2a1 – locuinte individuale P, P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

LM2a2 – locuinte colective P+3, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

ZMv – zona apartinand domeniului privat cu interdic tie de construire, destinata spatiilor verzi

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte colective cu regim de inaltime S/D+P+3;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
 - comert cu amanuntul (la parter);
 - agentii de turism, aparthoteluri;
 - restaurante, cofetarii, cafenele etc;
 - parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
 - profesii liberale
 - amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:



- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).

- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Fata de aceasta limita blocurile vor fi amplasate retrase conform plansa 02. Reglementari urbanistice si anume:

Fata de limita la strada **Bayone** retragerea va fi de min. **6.00 m.**

Fata de limita la strada **Sabin Balasa** (strada reglementata urbanistic prin documentatii anterioare, fara rezolvare juridica, relocata prin actuala documentatie) retragerea va fi de min. **3.00 m.**

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri - in cazul in care exista spatii de locuit vitrate c atre respectiva fatada; sau se va intocmi studiu de insorire – in cazul in care aceasta distanta nu este asigurata

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.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiactare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Se pastreaza reglementarile existente pentru strazile Alcala de Henares si Bayone:



Se modifica/se propune relocarea strazii Sabin Balasa, profilul ramane acelasi.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodica a caii de rulare, a șanturilor și 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 fâșiilor de protectie.

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".

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizatoare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana sau se va adopta o alta solutie agreata/omologata de municipalitate .
- 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.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, 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.

Procentul de ocupare a terenului:

POT maxim propus (doar cladiri)= 40 %;

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

Coeficientul de utilizare a terenului **CUT maxim propus in ZM3a:**

CUT maxim propus LM2a2 = 1.68

CUT maxim propus IS local = 2.16

***Indicatorii de urbanism sunt maximali in sensul in care valoarea maxima nu poate fi depasita, pentru intregul asamblu. Se pot autoriza constructii avand valorile indicatorilor de urbanism mai mici decat cele maxime eglementate.**

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

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

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 – conform Regulament aprobat cu HCL 451/2021.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi (platforma ingropata). Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoii decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

C Zona cai de comunicatie rutiera

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona mixta cu locuinte colective mici si mari, insertie institutii si servicii, comert, alte dotari de cartier si de interes local.

Zona C – cai de comunicatie rutiera a fost reglementata prin

PUZ si RLU aferent :

**“MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANT –
REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3”
ALBA IULIA**

aprobat cu HCL148/2020

Lotul propus pentru parcelare in vederea creerii strazii Sabin Balasa – cu propunerea de translatare catre latura nord a terenului care a generat PUZ) se incadreaza in reglementarile PUZ aprobat cu HCL148/2020, inclusiv RLU aferent.

Toate reglementarile privind Zona cailor de comunicatie rutiera SE MENTIN conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020.

V. UNITATI TERITORIALE 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 TERITORIALA DE REFERINTA:**

▪ **U.T.R. ZM2a cu:**

- **locuinte individuale P, P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit in Lm2a1**
- **locuinte colective mici D+P+3, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit in Lm2a2**
- **IS institutii si servicii de interes local**

▪ **U.T.R. ZM3a cu:**

- **locuinte colective mari S+D+P+7E+R, in L I**
- **IS L institutii si servicii de interes local**

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT SAU INSIRUIT; ZONA DOTARI SI SERVICII DE INTERES LOCAL .

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se reglementeaza variante modificate ale unitatilor teritoriale de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

