



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;

NR.170/2022

PROIECT NR. 170/2022

ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE IN LM2 – LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A – LOCUINTE SEMICOLECTIVE

Alba Iulia, str. Lupsa, nr. 32A, jud. Alba

BENEFICIAR: GOMBOS LAURA

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2023

Exemplar nr. **1**



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;

NR.170/2022

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 populatiei
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. Situatie 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 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

NR.170/2022

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2 – LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A – LOCUINTE SEMICOLECTIVE

- Alba Iulia, str. Lupsa, nr. 32A, jud. Alba
- NR. PROIECT: 170/2022
- BENEFICIAR: GOMBOS LAURA
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE Birou Individual de Arhitectura
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: 2023

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste:

- schimbarea zonificarii din LM2 – locuinte individuale in L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat,

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi modifice reglementarile zonei aflate in **UTR-ul LM2** in **UTR L3As** :

UTR L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia – Micesti, cu acces din strada Lupsa, strada cu profil de 8.00 m.

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

Prin Avizul de oportunitate nr. 6 din 2023, fata de lotul care a generat PUZ, suprafata reglementata a fost modificata la zona de locuinte individuale delimitate de strazile Lupsa, Negrileasa, Vartop si str. Geamana.

□ 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 aceluasi 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;

NR.170/2022

- 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 care a generat actualul PUZ este identificat prin **CF 114785, S = 688 mp**, avand categoria de folosinta arabil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul care a generat studiul prezentului P.U.Z. este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia – Micesti, cu acces din strada Lupsa, strada cu profil de 8.00 m.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 15 ani un amplu proces de urbanizare si edificare de noi constructii sau amenajari, cu functiune principala = locuire individuala.

Se constata necesitatea completarii caracterului zonei cu functiuni complementare de servicii si birouri, activitati incluse partial in cladirile cu functiune de locuire. Se reglementeaza functiunea de locuire semicolectiva.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in cvartalul delimitat de strazile Lupsa, Vartop, Negrileasa si Geamana, are deja constituit caracterul preponderent de zona rezidentiala aferenta locuirii individuale si semicolective. Necesita completarea frontului construit pe loturile ramasec libere si de asemeni completarea functiunii de locuire cu functiuni complementare si compatibile.

□ 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 – Micesti, cu delimitare intre strazile Lupsa, Vartop, Negrileasa si Geamana.

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

Rețelele majore (retea energie electrica, retea apa potabile, gaz si canalizare) sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de bransare pentru echiparea amplasamentului studiat.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures si afluentul Ampoi.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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



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;

NR.170/2022

Conform analizei documentatiilor faza PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa din retea de strazi definite si reglementate prin PUZ Alba Micesti, cu proximitate din strazile Lupsa, Vartop, Negrileasa si Geamana, care asigura necesarul de circulatie din zona.

Profilul strazilor Lupsa si Vartop este de de 8.00 m (carosabil si pietonal).

Profilul strazilor Negrileasa si Geamana este de de 10.00 m (carosabil si pietonal).

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.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii si teren arabil in intravilan*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona studiata zonificarea existenta in mare parte este de LM2 – locuinte individuale.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In cvartalul delimitat de strazile Lupsa, Vartop, Negrileasa si Geamana loturile sunt ocupate cu cladiri cu functiuni de locuinte si anexe, partial avand geometrie in eterra.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile 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

Nu este cazul, prin actualul PUZ se doreste schimbarea zonificarii din LM2 – locuinte individuale in L3As - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu exista riscuri naturale de tipul zonelor inundabile sau a alunecarilor de teren.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul retelelor edilitare si a constituirii retelelor de comunicatie reglementate urbanistic anterior.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, curent, canalizare si gaze naturale

In prezent in proximitatea zonei studiate (strada Lupsa) exista toate retelele edilitare necesare.

Strada Vartop este echipata numai partial, urmand a se finaliza si dezvoltarea retelelor lipsa (canalizare).

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica



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;

NR.170/2022

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Este necesara finalizarea retelelor edilitare conform legislatiei in vigoare.

❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru locuire.

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

Imobilul 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 s-a desfasoarat conform regulamentului local si a legislatiei in domeniu.

Procedura prevede instintarea tuturor persoanelor incluse in zona reglementata si vecinatati sensibile. Vecinii au fost notificati. Nu si-au exprimat acordul privind modificarea functionala pe terenurile proprietate personala. Ca urmare documentatia faza PUZ a redus modificarea functionala din LM2 in L3As doar pe lotul care a generat PUZ.

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

Conform Aviz de Oportunitate nr. 6 din 2023.

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

Se propune:

- schimbarea zonificarii din LM2 – locuinte individuale in L3As - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.
- Reglementarea in cladirea existenta – avand actualmente autorizate doua locuinte cuplate :
 - a doua spatii birouri (la demisol)
 - doua locuinte semicolective (la parter)
 - doua locuinte semicolective (la etaj 1)

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.



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;

NR.170/2022

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

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 $P_{conv.} = 320$ Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B = 1,00$ m.

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

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 4.00-:-6.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona "LM2 - zona de locuinte individuale cu inaltime maxima P+I+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Zona de locuinte individuale poate fi completata cu servicii si birouri, in suprafete reduse, inserate in cadrul locuirii, ca si functiuni complementare.

De asemeni se propune completarea specificului residential de locuire individuala cu locuinte semicolective – 4 apartamente/lot.

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

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura de pe strada existenta (str. Lupsa). Cu profil de 8.00 m, care se invecineaza cu imobilul studiat pe latura nord.

Prin PUZ actual **se mentine reglementarea tramei stradale existente, astfel:**

Pentru toate caile rutiere s-au impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;

- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;

- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;



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;

NR.170/2022

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

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra retelei de strazi existente conf. Plansa 01 – Conform analizei documentatiilor faza PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa din reseaua de strazi definite si reglementate prin PUZ Alba Micesti, cu proximitate din strazile Lupsa, Vartop, Negrialeasa si Geamana, care asigura necesarul de circulatii din zona.

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 de locuinte individuale.

Pentru zona reglementata se doreste: schimbarea zonificarii din LM2 – locuinte individuale in L3Am - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - L3As - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

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

H maxim de la cota 0.00 a cladirii = 10.00m (12.00 m fata de CTS)

In zona studiata va exista o categorie de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de lotul pe care vor fi amplasate obiectivele propuse;

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

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate in cadrul PUG Alba Iulia), se creeaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea zonei de locuinte individuale. Odata cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare autorizare schimb de destinatie din 2 locuinte individuale cuplate in 4 locuinte semicolective si doua spatii birouri.

Dezvoltarea tramei stradale se va face – de catre lotul care a generet PUZ, prin donatia celor doua fisii de teren alocate – in dreptul proprietatii.

Strada este asfaltata si are toate utilitatile.

Bilant Teritorial



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;

NR.170/2022

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
LM2 - zona pentru construire locuinte din care :	688.00	100.00	-	-
Suprafata aferenta locuintelor si anexelor acestora :	262.00	38.10	-	-
Suprafata aferenta aleilor pietonale si auto :	0.00	0	-	-
Suprafata aferenta spatiilor verzi amenajate :	426.00	61.90	-	-
L3As - zona pentru construire locuinte din care :	-	-	688.00	100
Suprafata aferenta locuintelor si anexelor acestora :	-	-	262.00	38.10
Suprafata aferenta aleilor pietonale si auto :	-	-	203.10	29.50
Suprafata aferenta spatiilor verzi amenajate (include parcare a inierbata) :	-	-	222.90	32.40

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin extinderea retelei comunale existente pe strada Lupsa, astfel incat sa asigure si necesarul de canalizare a celorlalte loturi.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va asigura din reseaua stradala existenta.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

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

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

Eliminarea foselor septice si a bazinelor vidanjabile existente, care echipeaza locuintele, prin extindere retea canalizare si bransarea locuintelor existente, altele decat cele aferente strazii Lupsa, la reseaua de canalizare din zona.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate



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;

NR.170/2022

- apele uzate menajere care rezulta de la locuintele existente, altele decat cele aferente strazii Lupsa sunt deversate in bazine ecologice cu vidanjare periodica. Se vor elimina treptat prin extinderea retelei de canalizare in zona.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al incintei, 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 amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protective a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

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

Disfunctionalitatile din domeniul retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin extinderea retele tehnico – edilitare aflate in zona.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi propusa - schimbarea zonificarii din LM2 – locuinte individuale in L3Am - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

Front la strada minim 15.00 m – suprafata minima parcela 400,00 mp – regim de construire izolat si cuplat, H maxim de la cota 0.00 a cladirii = 10.00m (12.00 m fata de CTS)

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 20883470;

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

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

NR.170/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2-locuinte individuale IN L3As - locuinte SEMICOLECTIVE

loc. Alba Iulia, str. Lupsa, nr. 32A, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



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;

NR.170/2022

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 IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2-locuinte individuale IN L3As - locuinte SEMICOLECTIVE

Loc. Alba Iulia, str. Lupsa, nr. 32A, 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 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.
- Reglementarile cuprinse in P.U.Z., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.- „modernizare strazi” aprobat cu HCL 203/2020

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;

NR.170/2022

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Lupsa, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L2 – reglementat ca si zona L3As**.

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

UTR: L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor oprite, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat., pe care urmeaza a fi reglementate obiectivele propuse.

Conform avizului de oportunitate nr: 6/2023 eliberat de Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului – primaria Alba Iulia, prin actualul PUZ, odata cu lotul care a generat PUZ identificat prin CF 114785 se impune reglementarea intregii zone delimitate de strazile Lupsa, Negruleasa, Vartop si Geamana.

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



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;

NR.170/2022

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

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de tipul: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este., conform PUG, zona este destinate locuintelor individuale si anexelor acestora.

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 legislatia in vigoare, 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 LM2 – locuinte individuale**, cu inaltime maxima P+I+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si se doreste, pentru amplasamentul studiat, modificarea functionalitatii din **UTR LM2** in **UTR L3As** - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

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 maxim = 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.



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;

NR.170/2022

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.

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 industriale 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 mentin retragerile fata de aliniament existente/reglementate:

- pentru toate strazile retragerea fata de aliniament este de minim 3 m – conform PUZ STRAZI I – aprobat cu HCL 148/2020
- Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, retragerea fata de aliniament este reglementata la 3.00 m. Se mentine.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru constructiile propuse:

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

- *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.*
- Fata de limita posterioara, constructiile se vor retrage cu minim 3,00m
- Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, retragerea fata de limita spate este reglementata la 2.00 m. Se mentine.

Se vor respecta prevederile Ordinului MS nr. 119/2014, art. 3 privind asigurarea insoririi spatiilor de locuit.



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;

NR.170/2022

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:

- Nu este cazul.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul care a generat PUZ are accesul in str.Lupsa conf. Plansei Nr 2 Reglementari urbanistice. Terenurile din zona reglementata au accese din strazile Lupsa, Negrileasa, Vartop si Geamana.

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.

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.



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. Mator, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

NR.170/2022

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

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

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

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

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

L3 As

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	250	12
izolat	250	12
Parcela colt	300	12

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Se menține situația existentă:

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M niveluri, înălțimea clădirii nu va depăși înălțimea de **6.50 m la streașină/ 10.00 m la coama**.
- Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota 0.00 a clădirii existente (-1.85 m CTS față de cota 0.00).

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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.



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;

NR.170/2022

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip:

- sarpanta cu acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- terasa circulabila/necirculabila.
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Specifice zonei de locuire rezidentiala.

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

10.1. Parcaje.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.

10.2. Spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile 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;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

10.3. Imprejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m., maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.60 m.** și vor fi dublate cu un gard viu.;
- împrejmuirile catre limitele laterale si spate vor putea fi opace, cu înălțimi, maxim **2.20** metri.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Se va realiza un spatiu amenajat - platforma ecologica unde se vor depozita pubelele de gunoi selectiv. 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.



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;

NR.170/2022

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **L3As** au fost stabilite urmatoarele zone:

L3As- zona de locuinte individuale cu inaltime maxima P+1+M

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala
- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

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

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat



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. Mator, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

NR.170/2022

***NOTA: Pentru zona Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala se mentin reglementarile conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020**

1.2. Functiunea admise:

- principal (predominant) - locuire:
- locuinte individuale si semicolective in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit; parcela se incadreaza la regim de construire izolat

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii cu destinatie locuire individuala si anexe ale acesteia
- constructii cu destinatie locuire semicolectiva

In sensul prezentului regulament locuintele semicolective si functiunile complementare acestora sunt definite ca:

- **avand lot comun**
- **accese distincte direct din exterior [demisol] sau dintr-o terasa comuna, acoperita, deschisa pe o latura (exterior sud, catre curte) pentru parter si etaj 1.**

2.2. Utilizari permise cu conditii

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia, supuse legilor in vigoare, expuse la art. 14 din R.G.
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei; obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate.

Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, se reglementeaza functiuni complementare: birouri sau servicii, in suprafata demisolului - integral. Nu sunt permise la acest nivel locuintele individuale. Sunt permise anexe ale locuintelor de la etajele superioare.

Functiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens, sa nu polueze chimic si fonic, sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari, sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare, sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii, sa nu produca riscuri pt. sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.

2.3. Utilizari interzise:

Interdictii temporare (pana la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica, obtinerea avizelor specifice) interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire.

Interdictii permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.



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;

NR.170/2022

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in plansa de REGLEMENTARI 02 si PROPRIETATE 04 la fiecare caz in parte, reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public:

- functiuni comerciale si servicii, profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 119/2014 corelat cu STAS 10009 - Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 - calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si schimba geometria zonei;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

- fata de strazile Lupsa, Negrileasa, Vartop si Geamana, cu profil transversal de 8.00-10.00 m, retragerea fata de aliniament va fi de minim 3,00 m conform PUZ aprobat cu HCL;
- pentru lotul care a generat PUZ se va mentine reglementarea anterioara, si anume retragerea fata de aliniament = 3.00 m
- aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru lotul studiat/reglementat se mentine situatia existenta:

In acest sens, ca urmare a analizei situatiei existente:

- nu este permisa extinderea cladirii existente – nu este posibil, indicatorii de urbanism existenti si distantele fata de limitele laterale si spate nu o permit
- nu este permisa amplasarea unei alte cladiri sau anexe pe lot – nu este posibil, indicatorii de urbanism existenti si distantele fata de limitele laterale si spate nu o permit

Pentru cladirea existenta, propusa pentru schimbarea in locuinte semicolective si apartamentare, se va permite doar amenajarea incintei si a accesului in cladire, cu posibilitatea amenajarii a doua locuinte semicolective pe nivel parter si etaj, cu acces din hol comun pe nivel.



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;

NR.170/2022

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

Accese carosabile

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

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate obiectivele propuse;
- se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare dacă este cazul.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat, care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil;

Alimentarea cu apă

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

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Canalizarea apelor uzate menajere

- apele uzate menajere care vor rezulta vor fi deversate în REȚEAUA DE CANALIZARE existentă pe strada LUPSA
- pentru strada VARTOP se propune extinderea rețelei de canalizare și cuplarea la rețea a loturilor/locuințelor care funcționează cu canalizare locală

Alimentarea cu gaze naturale

În zonă există rețea de gaz metan. Locuințele se vor racorda la rețea – după necesități.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

Incalzirea

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil gaz sau energie electrică.

Salubritate

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii vor fi obligați să colecteze în puștele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.



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;

NR.170/2022

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

UTR L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

– suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	250	12
izolat	250	12
Parcela colt	300	12

– proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

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

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

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

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

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- se vor asigura spatii verzi cu rol decorativ si de agrement in proportie de 2-5% din suprafata totala a terenului.

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

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul legalizat al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate.



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;

NR.170/2022

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m., maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.60 m.** și vor fi dublate cu un gard viu.;
- împrejuririle către limitele laterale și spate vor putea fi opace, cu înălțimi, maxim **2.20** metri.

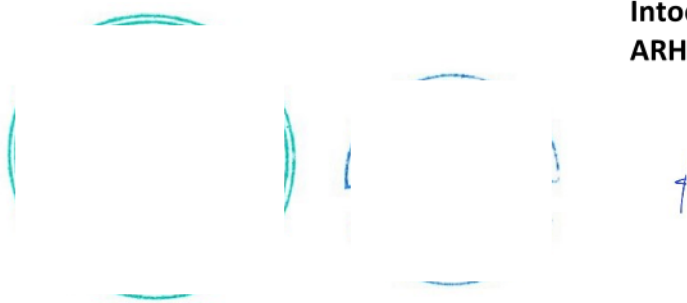
V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea și 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:**
- UTR L3As - subzona de locuinte individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat și izolat

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. **ELABORARE PUȚ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2 – LOCUINTE INDIVIDUALE IN L3A – LOCUINTE SEMICOLECTIVE**, mun. Alba Iulia, str Lupsa, nr. 32 A, județul ALBA, nr. CF.114785, beneficiar: GOMBOS LAURA conform Avizului de oportunitate nr.6 din 2023.

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Autorizarea investitiei propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare si bransamente.	25 500.00	GOMBOS LAURA	Interval 3-4 luni - după aprobare P.U.Z.
2	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism : locuinte semicolective, functiuni complementare, amenajare incinte si realizare bransamente.	510 000.00	GOMBOS LAURA	3 ani
3	Recepția lucrari autorizate. Receptia lucrari bransamente .	6 000.00	GOMBOS LAURA	2 luni
	TOTAL	541 500.00		

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
 GOMBOS LAURA
 Întocmit, proiectant: Mirea Iulian Ilie