



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;

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;

PR. NR. 160/2022

PROIECT NR. 160/2022

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPOZITIONARE STRADA SI LOTIZARE IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN UTR- L3A

Alba Iulia, str. Uranus, FN, jud. Alba

BENEFICIARI: MOC RAZVAN, MOC DIANA-NICOLETA, RYAN CRISTINA NICOLETA (nascuta COMAN)

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: Februarie 2024



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 populatii
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |



INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPOZITIONARE STRADA SI LOTIZARE IN VEDEREA REALIZarii DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN UTR- L3A

- Loc. Alba Iulia, Str. Uranus, jud. Alba
- NR. PROIECT: 160/2022
- BENEFICIARI: MOC RAZVAN, MOC DIANA NICOLETA, RYAN CRISTINA NICOLETA (nascuta COMAN)
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: AUGUST 2022

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste:

- mentinerea si extinderea zonificarii **L3A** - 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 si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m care va face legatura intre **Strada Uranus si Strada Zenit.**

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia si a fost reglementat prin PUZ 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 aceluasi proiect;
- **PUZ MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III, aprobat cu HCL 185/2021**
- 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 nr. 88810, S= 2400 mp, CF nr. 93612, S= 1400 MP, CF nr. 106887, S= 1300 MP si CF nr. 115104, S= 1800 MP, CF nr. 109665, S = 2900 mp** avand categoria de folosinta arabil.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (**MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III**) si in PUG aprobat cu HCL 158/2014 si PUZ Cigas aprobat cu HCL 159 art. 45 din 2006.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord -vest a acestuia – “Micesti”, cu acces direct din strada Uranus si Zenit.

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. Pentru terenul studiat in actualul PUZ a fost reglementat modernizarea profilului strazilor Uranus si Zenit la 10,00, respectiv 8.00 m precum si reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei strazi (cu profil de 8,00 m) care strabate terenul reglementat in actualul PUZ, strada care se mentine si care face legatura de la est la vest cu strazile Uranus si Zenit.

Potential de dezvoltare

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

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, in zona “Micesti”, cu acces atat din str. Uranus cat si din strada Zenit.

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 Ampoi, afluent al Muresului.

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, care asigura necesarul de circulatii din zona.

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

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente si reglementarea juridica a stazii cu profil de 8,00m propuse prin PUZ "Modernizare strazi Alba Iulia – Micesti" aprobat cu HCL 159/2006, art. 45, strada care strabate terenul studiat de la est la vest facand legatura intre strazile Uranus si Zenit

Capacitati de transport greutati, influenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **UTR L3A, UTR 1 si UTR 2.**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

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



Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strazile fiind asfaltate partial (pe majoritatea strazilor lipseste imbracamintea asfaltica, strazile fiind acoperite cu pamant sau pietris) neamenajate cu trotuare, iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

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

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

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

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor.

Relatia cadrulul 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

Terenurile identificate prin CF nr. 93612, S= 1400 mp, CF nr. 106887, S= 1300 si CF nr. 115104, S= 1800 mp sunt incluse in situl arheologic MICESTI – CIGASE : 1044.01 COD RAN (sunt incluse in repertoriul arheologic national ca sit), dar nu sunt incluse in lista monumentelor istorice.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul



□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica, inclusive prin afisare pe amplasament in perioadele 22.12.2023 – 31.12.2023 si 02.01.2024 – 26.01.2024 , notificarea vecinilor directi si informarea acestora privind intentia de elaborare PUZ, a fost finalizata in cadrul procedurii prin acordul unei parti a vecinilor si prin lipsa de reactie, acord sai dezacord a celorlalti. Nu au fost semnalate probleme sau sesizari , fapt pentru care procedura a fost incheiata.

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

Se propune:

- mentinereasi extinderea functionalitatii zonei **L3A** - 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** pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii Alba Iulia pe strada Zenit.
- reglementarea din punct de vedere juridic a strazii cu profil de 8,00m, care strabate terenul studiat de la est la vest si care face legatura intre strada Zenit si Uranus.
- realizarea de loturi in vederea construirii de locuinte individuale, loturi care vor avea acces din strada care strabate terenul studiat de la est la vest .

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

Se propune:

- mentinerea si extinderea functionalitatii zonei **L3A** - 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** pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii Alba Iulia pe strada Zenit.
- reglementarea din punct de vedere juridic a strazii cu profil de 8,00m, care strabate terenul studiat de la est la vest si care face legatura intre strada Zenit si Uranus.
- realizarea de loturi in vederea construirii de locuinte individuale, loturi care vor avea acces din strada care strabate terenul studiat de la est la vest
- front la strada minim **14.00 m** – suprafata minima parcela **250,00 mp** – regim de construire izolat si cuplat;

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

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 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 "UTR L3A - zonei L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat », conform PUG aprobat cu HCL 158/2014; UTR 1 – Locuire si UTR 2- Unitatile de prestari servicii conform PUZ CIGAS aprobat cu HCL 159 art 45 din 2006. Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei $9800,00$ mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii si drum, cu loturi deservite de strada propusa prin PUZ.

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 pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (str. Uranus, str. Zenit cu profil de $10,00$, respectiv $8,00$ m care strabate imobilul studiat de la est la vest, etc.)

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

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

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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



Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si a strazii propuse, conf. Plansa 02 – Reglementari urbanistice care stabate imobilul studiat de la est la vest prin intermediul careia se va face accesul la toate loturile propuse, strada cu un propfil de 8.00 m organizata ca si sens unic: (4.00 m carosabil si trotuar de 1.50 m de o parte si alta a carosabilului iar pe partea de nord a stazii va fi si o zona verde de 1.00 m intre carosabil si trotuar).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

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

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

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea si extinderea zonificarii **L3A - 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 - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina si extinda reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, astfel se va renunta la reglementarile urbanistice ulterioare respectiv.**

Se va renunta la reglementarile urbanistice aflate in UTR. 2 si UTR 1, reglementari aprobate prin HCL 159 art 45 din 2006 – PUZ “extindere intravilan zona Cigas” .

- front la strada minim 14.00 m – suprafata minima parcela 250,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

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

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

- fata de strada Uranus si strada Zenit retragerea fata de aliniament va fi de 3.00, iar pentru strada care stabate imobilul de la est la vest retragerea este de **3.00 m.**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **1.00 m** spre vest si minim 3.00 m spre est, respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 250,00 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau cuplat si front minim la strada de 14.00 m.**



- POT EXISTENT si mentinut = 40%
- CUT EXISTENT si mentinut = 1.2

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI reglementate :	9 800.00	100	9 800.00	100
1. UTR 1 - LOCUIRE	6 035.96	61.59	-	-
2. UTR 2 - UNITATILE DE PRESTARI SERVICII	683.48	6.97	-	-
3. UTR L3A - Subzona loc. individuale si semicolective, din care :	3 080.56	31.44	7 829.69	79.89
Suprafata aferenta zonei edificabile (zona construabila) :	-	-	4 238.30	43.25
Suprafata aferenta spatiilor verzi, alei de acces auto si pietonale (cu interdictie de construire) :	-	-	3 591.39	36.65
4. CR - Cai de circulatie rutiera , din care :	-	-	1 970.31	20.11
Suprafata aferenta strazilor :	-	-	1 171.41	11.95
Suprafata aferenta trotuarelor :	-	-	716.20	7.31
Suprafata aferenta spatiilor verzi :	-	-	82.70	0.84

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem de canalizare a orasului Alba Iulia.

Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

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

3.6.5. Salubritate



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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in extinderea retelei de canalizare a cartierului Micesti care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat 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 cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.



□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru reglementarea juridica a strazii aprobate urbanistic prin PUZ si modernizarea profilelor strazilor Zenit si Uranus se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 1 970.31 mp, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum.

Terenurile aferente dezvoltarii strazilor Uranus si Zenit se constituie in obiective de utilitate publica si vor fi donate domeniului public

Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenul aferent strazii nou create poate fi cedat primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea si extinderea zonificarii L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire cuplat si izolat, propunere de lotizare cu lot minim 250,00 mp si front minim la strada de 14.00 m, se va renunta la reglementarile urbanistice aflate in UTR. 2 si UTR 1, reglementari aprobate prin HCL 159 art 45 din 2006 – PUZ “extindere intravilan zona Cigas” si reglementarea din punct de vedere juridic a strazii cu profil de 8,00m, care strabate terenul studiat de la est la vest si care face legatura intre strada Uranus si Zenit.

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



Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPOZITIONARE STRADA SI LOTIZARE IN VEDEREA REALIZARII DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN UTR- L3A

Loc. Alba Iulia, Str. Uranus, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REPOZITIONARE STRADA SI LOTIZARE IN VEDEREA REALIZarii DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN UTR– L3A

Loc. Alba Iulia, Str. Uranus, jud. Alba

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

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 stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat între strada Zenit și Uranus, parte din unitatea teritorială de referință **UTR L subzona L3A, UTR 1 și UTR 2**.

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmează a fi amplasate locuințele familiale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu regim de înălțime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de strazile de acces în zonă.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

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

4.1 Terenuri Agricole în 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 împadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone de patrimoniu cultural, de interes național sau în 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

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat, UTR 2 – unitati prestari servicii si UTR 1 – locuire .

Se doreste mentinerea si extinderea functiunii de locuire si UTR L3A si renuntarea la reglementarile urbanistice anterioare aflate in UTR. 2 si UTR 1, reglementari aprobate prin HCL 159 art 45 din 2006 – PUZ “extindere intravilan zona Cigas”.

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 existent / mentinut = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1_{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 Uranus si strada Zenit retragerea fata de aliniament va fi de 3.00 m, iar pt strada care stabate imobilul de la est la vest retragerea este de **3.00m**
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta izolata:

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

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 1.00 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*



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

Pentru locuinta cuplata:

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

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

In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri. In acest caz zonele edificabile se supun reglementarilor din RLU, iar retragerile fata de aliniament si limita spate conform RLU si plansa reglementari urbanistice.

Amplasarea locuintelor izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela:

- Nu este cazul.

Amplasarea anexelor:

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

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini, sa fie construite in zona edificabila, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate cuplat cu locuinta sau la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m. Pentru locuintele cuplate se permit si anexe cuplate.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

7.1 Accese carosabile

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

7.2 Accese pietonale

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

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

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada Uranus si str. Zenit propuse spre modernizare conf PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (preluate ca si profil 10.00 m, respectiv 8.00 m) si strada (profil 8.00 m) care strabate imobilul studiat



de la est la vest reglementata urbanistic este prevazuta cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului si o zona verde in partea de nord.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si reglementarea din punct de vedere juridic a strazii cu profil de 8,00 m, care strabate terenul studiat de la est la vest si care face legatura intre strada Uranus si Zenit, stradă reglementata urbanistic (4.00 m carosabil, trotuare de 1.50 m pe ambele parti ale carosabilului si o zona verde de 1.00 m in partea de nord a carosabilului).

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. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

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.

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.

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.

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

- a) dimensiuni minime conform tabel



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

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolat sau cuplat	250 mp	14 m – pentru lot

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

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;

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

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

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

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- 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 sau cuplate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

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

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

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

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

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

10.3. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

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

L Zona rezidentiala



L3A – Subzona locuintelor individuale si semicolective, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat si cuplat

- zona cu loturi minime construibile de **250 mp pentru locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat**, in regim de inaltime: **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 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.

L3A - Zona rezidentiala - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

1. Generalitati



1.1 Tipurile de zone functionale:

L3A – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire in regim izolat si cuplat

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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admite masardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda, numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente, suprafata utila de planseu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in zona de reglementare a prezentului PUZ, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp arie desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 m, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor;

2.3. Utilizari interzise:

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

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor



3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

- fata de strada Uranus si strada Zenit retragerea fata de aliniament va fi de 3.00 m, iar pt strada care stabate imobilul de la est la vest retragerea este de **3.00 m** .
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3,00 m de aceasta.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolata:

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

Pentru locuinta cuplata:

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

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

In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Cladirile care se cupleaza se vor autoriza in acelasi timp.

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

Amplasarea anexelor:

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

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. . **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini, sa fie construite in zona edificabila, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor**



amplasate cuplat cu locuinta sau la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m. Pentru locuintele cuplate se permit si anexe cuplate.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

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

Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in extinderea retelei de canalizare a cartierului Micesti la amplasamentul studiat.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona, retea care se va extinde pana la imobilul studiat.

Alimentarea cu energie electrica

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

Telecomunicatii

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

Incalzirea

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

Salubritate

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

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

Parcelarea:

La efectuarea parcelarilor pentru crearea loturilor destinate zonei de locuire reglementate se va respecta planbul parcelar propus in plansa 02, Reglementari urbanistice – zonificare.



Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

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

POT maxim = 40% pentru locuinte si dotari complementare

POT maxim 35 % pentru locuire exclusiv

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 imprejuriri.

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

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

La autorizarea imprejuririlor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;

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

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de **maxim 2.20 metri**.

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

CAPITOLUL I – Generalități

Art. 1.1. – Tipuri de subzone funcționale

e – existent p - propus

Cra (e+p): Străzi cu îmbrăcăminte pietruită / pământ

Crt (p): Trotuare / alei pietonale

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

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe



drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe rețeaua de strazi existente strada Uranus, Zenit si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.

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

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

Prin actualul PUZ se propune mentinerea rețelei de strazi existente precum si reglementarea din punct de vedere juridic a strazii cu profil de 8,00 m, care strabate terenul studiat de la est la vest si care face legatura intre strada Zenit si Uranus, (4.00 m carosabil, trotuare de 1.50 m pe ambele parti ale carosabilului si o zona verde de 1.00m in partea de nord a carosabilului).

Art. 1.2. – Funcțiunea dominantă

Terenuri pentru căi de comunicație rutieră și construcții aferente

Art. 1.3. – Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activități de salubritate și gospodărie comunală.

CAPITOLUL II – Utilizare funcțională

Art. 2.1. – Utilizări premise

- construcții și amenajări anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări de intersecții;

Art. 2.2. – Utilizări permise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

Art. 2.3. – Interdicții temporare

Lucrări în siturile arheologice nou decoperate pînă la pînă la data emiterii Certificatului de descărcare arheologică.



Art. 2.4. – Interdicții definitive (permanente)

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

Orice alte construcții care nu sunt anumerate în art. 2.1 și 2.2.

Executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;

Drumurile propuse vor fi realizate conform PUZ aprobate, cu respectarea legislației în domeniu.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

Drumurile propuse vor asigura accesul la loturile aferente zonei L3A reglementată, din alte drumuri publice și/sau private.

3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitară ;

Echiparea edilitară a drumului nou propus va respecta planșa de Reglementări urbanistice-echipare edilitară, din prezentul PUZ.

Tipuri de subzone funcționale: [e – existent p – propus]

R (e+p): echipamente tehnico-edilitare;

Pentru drumul nou reglementat echiparea tehnico-edilitară propusă va consta în extinderi de rețele apă, canal și electrice. Loturile nou propuse se vor bransa până la recepția clădirilor, la utilități.

3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Terenurile aferente dezvoltării drumurilor existente/propuse, vor respecta prezentul PUZ.

3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Spațiile verzi aferente drumurilor existente/propuse, vor respecta prezentul PUZ. Se interzice mineralizarea acestora.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. -ului de față.

- **UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. L3A**
CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT.

UTR L3A – Zona locuințe individuale și semicolective în regim izolat sau cuplat cu maxim S+P+1+M niveluri.

- **UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. Cr**

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

