



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;

PROIECT NR. 178/2022

ELABORARE PUZ MODIFICARE PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE CU HCL nr.108/31.03.2008 SI CU HCL nr.148/29.05.2020 PRIN MODIFICARE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA INTRE CALEA MOTILOR SI STRADA BAYONNE

Alba Iulia, Calea Motilor, str. Bayonne, jud. Alba

BENEFICIARI: ISPAS CIPRIAN VIOREL, ISPAS ANCA MARIA, ISPAS VALERIU MARIUS, MUDACI STEFAN, MUDACI VIONELA LIVIA, GIREDEA ANDREI DUMITRU, OFILEANU DIMI, MARCU ANUȚA LUCIA, TROTA FLORIN, AVRAM VASILE, AVRAM VERONICA, RADUT MARIUS GHEORGHE, RADUT RENATA, POPA CLAUDIA VIORICA, MOLDOVAN AURORA RAMONA, CIUGUDEAN MARIA, FLOREA CRISAN EMIL, FLOREA CRISAN EMILIA DOINA, ANGHEL DORIN CRISTIAN, ANGHEL MIRELA, TRIFAN VASILE DORIN, TULEA IOAN ONU, TULEA CRISTINA LILIANA, CRACIA GHEORGHE EUGEN, CRACIA GABRIELA VERONICA, BUMBU RAFILA CLAUDIA, BUMBU MARIUS, BURJA GHEORGHE, BURJA MARIA, CIUGUDEAN ANCA MARIA, CENARIU ROXANA SIMONA, BOGDAN STELUTA MARIA, NICOLA AUREL, GHETE IOAN, GHETE VIORICA, BULAC EUGEN, BULAC ANGELA

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

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie 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





MIREA IULIAN ILIE

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ MODIFICARE PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE CU HCL nr. 108/31.03.2008 SI CU HCL nr. 148/29.05.2020 PRIN MODIFICARE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA INTRE CALEA MOTILOR SI STRADA BAYONNE
- Alba Iulia, Calea Motilor, str. Garda si str. Bayonne, jud. Alba
- NR. PROIECT: 178/2022
- BENEFICIAR: ISPAS CIPRIAN VIOREL, ISPAS ANCA MARIA, ISPAS VALERIU MARIUS, MUDACI STEFAN, MUDACI VIONELA LIVIA, GIREDEA ANDREI DUMITRU, OFILEANU DIMI, MARCU ANUȚA LUCIA, TROTA FLORIN, AVRAM VASILE, AVRAM VERONICA, RADUT MARIUS GHEORGHE, RADUT RENATA, POPA CLAUDIA VIORICA, MOLDOVAN AURORA RAMONA, CIUGUDEAN MARIA, FLOREA CRISAN EMIL, FLOREA CRISAN EMILIA DOINA, ANGHIEL DORIN CRISTIAN, ANGHIEL MIRELA, TRIFAN VASILE DORIN, TULEA IOAN ONU, TULEA CRISTINA LILIANA, CRACIA GHEORGHE EUGEN, CRACIA GABRIELA VERONICA, BUMBU RAFILA CLAUDIA, BUMBU MARIUS, BURJA GHEORGHE, BURJA MARIA, CIUGUDEAN ANCA MARIA, CENARIU ROXANA SIMONA, BOGDAN STELUTA MARIA, NICOLA AUREL, GHETE IOAN, GHETE VIORICA, BULAC EUGEN, BULAC ANGELA
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: 2022

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea functionalitatii zonificarii **LM2** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire cuplat, insiruit si izolat, conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

Reconfigurarea tramei stradale din zona prin anulara strazii Ocolis, strada cu profil de 5.25 m reglementat printr-un PUD aprobat inainte de anul 2008, si reconfigurarea parcelelor existente/propuse astfel ca accesele sa fie realizate din strazile cu profil de minim 10 m latime, si anume strazile : Calea Motilor, Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru.

Reglementarea loturilor rezultate privind accesele, zona construibila, limite laterale si spate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014, plan urbanistic zonal aprobat cu HCL 108/2008, HCL 148/2020.



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;

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- PUZ aprobat cu HCL 108/2008, HCL 148/2020.
- 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



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. CRT	NR CF	SUPRAFATA	BENEFICIAR	CATEGORIE DE FOLOSINTA
1	72053	275.00	TRUTA FLORIN	ARABIL
2	72071	68.00	AVRAM VASILE, AVRAM VERONICA	DRUM
3	72134	4072.00		DRUM
4	78132	68.00	CIUGUDEAN MARIA	ARABIL
5	81227	433.00	MUDACI STEFAN, MUDACI VIONELA LIVIA	ARABIL
6	81228	867.00	BUMBU RAFILA CLAUDIA, BUMBU MARIUS	ARABIL
7	81246	73.00	MUDACI STEFAN, MUDACI VIONELA LIVIA	ARABIL
8	83829	279.00	ISPAS CIPRIAN-VIOREL, ISPAS ANCA-MARIA	ARABIL
9	84856	278.00	ANGHEL DORIN CRISTIAN, ANGHEL MIRELA	ARABIL
10	85921	5980.00	CIUGUDEAN ANCA MARIA, CENARIU ROXANA SIMONA, BOGDAN STELUTA-MARIA	ARABIL
11	86678	904.00	ISPAS CIPRIAN-VIOREL, ISPAS ANCA-MARIA	CURTI CONSTRUCTII
12	86918	1394.00	ISPAS CIPRIAN-VIOREL, ISPAS ANCA-MARIA	CURTI CONSTRUCTII, ARABIL
13	87023	717.00	ISPAS VALERIU MARIUS	ARABIL
14	87220	356.00	CRACIA GHEORGHE EUGEN, CRACIA GABRIELA VERONICA	CURTI CONSTRUCTII, ARABIL
15	89861	344.00	FLOREA CRISAN EMIL, FLOREA CRISAN EMILIA DOINA	CURTI CONSTRUCTII
16	91631	357.00	COSTEA TRAIAN SORIN, COSTEA ILEANA	ARABIL
17	92616	69.00	CIUGUDEAN MARIA	ARABIL
18	92623	69.00	POPA CLAUDIA VIORICA	DRUM
19	95995	5152.00	NICOLA AUREL	ARABIL
20	96522	283.00	GIREDEA ANDREI-DUMITRU	ARABIL
21	96523	71.00	GIREDEA ANDREI-DUMITRU	ARABIL
22	96846	350.00	TRIFAN VASILE DORIN	ARABIL
23	97332	301.00	RADUT MARIUS GHEORGHE, RADUT RENATA	ARABIL
24	97333	38.00	RADUT MARIUS GHEORGHE, RADUT RENATA	DRUM
25	102637	283.00	TULEA IOAN ONU, TULEA CRISTINA LILIANA	ARABIL
26	102785	648.00	ISPAS VALERIU MARIUS	CURTI CONSTRUCTII, ARABIL
27	102786	74.00	ISPAS CIPRIAN-VIOREL, ISPAS ANCA-MARIA	ARABIL
28	105611	901.00	TRUTA FLORIN	CURTI CONSTRUCTII
29	109456	72.00	BUMBU RAFILA CLAUDIA, BUMBU MARIUS	ARABIL
30	112272	301.00	AVRAM VASILE, AVRAM VERONICA	ARABIL
31	112273	39.00	AVRAM VASILE, AVRAM VERONICA	DRUM
32	112955	3049.00	BURJA GHEORGHE, BURJA MARIA	ARABIL
33	113414	72.00	-	ARABIL
34	113607	387.00	POPA CLAUDIA VIORICA	CURTI CONSTRUCTII, ARABIL
35	113731	351.00	OFILEANU DIMI, MARCU ANUTA LUCIA	ARABIL
36	113732	70.00	OFILEANU DIMI, MARCU ANUTA LUCIA	ARABIL
37	113733	73.00	CIUGUDEAN MARIA	ARABIL
38	116307	266.00	MOLDOVAN AURORA RAMONA	ARABIL
39	117122	300.00	MOLDOVAN AURORA RAMONA	ARABIL
		29684.00		



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;

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUG aprobat cu HCL 158/2014, PUZ aprobat cu HCL 108/2008, PUZ aprobat cu HCL 148/2020.

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 – intre strazile Calea Motilor, Garda si Bayonne.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in zona de locuinte individuale are materializat in proportie de peste 50% potentialul 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, intre strazile Calea Motilor, Garda si Bayonne.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii 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.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care, desi asigura urbanistic necesarul de circulatii din zona, necesita si o materializare a lor finala in teren. In plus strada Ocolis, strada particulara care la data reglementarii a asigurat accesul la loturile nou create intr-o etapa incipienta de dezvoltare urbanistica, acum nu are profilul necesar si de asemeni nu mai are functiune deoarece pe de o parte indeseste excesiv trama stradala iar conform analizei urbanistice prezente toate loturile constituite anterior, construite (adica pe care sunt edificate locuinte) sau nu, pot



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;

avea acces din strazile paralele cu Calea Motilor sau din principala, fapt care duce la necesitatea anularii acestei strazi improprii si la redistribuirea terenului proprietate particulara, catre loturile implicate in aceasta documentatie de urbanism.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale principale existente, reglementate pri Puz Alba Micesti.

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.

Modernizarea retelei de strazi din zona studiata a fost propusa in cadrul PUZ-ului aprobat cu HCL 148/2020 si se preia ca atare, cu mentiunea propunerii de anulare a strazii Ocolis, strada care a devenit intre timp inutila ca si functiune.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil, curti constructii si drum.*

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 izolat, cuplat sau insiruit si anexe ale acestora, conf. **LM2**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

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

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

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



MIREA IULIAN ILIE

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

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent, in vecinatatea zonei studiate pe strazile Calea Motilor, Garda si Bayonne, exista retea de alimentare cu apa, energie electrica, canalizare cat si retea de alimentare cu gaze naturale.

Loturile studiate sunt sau pot fi echipate cu retele edilitare.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare, nemodernizate, avand finisaj la nivel de ballast compactat.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

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

- imobilul studiat se afla in zona de siguranta a magistralei de gaz.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 450/2021, a fost finalizata iar in urma corespondentelor purtate au fost transmise raspunsuri si clarificari catre vecinii interesati, de la care au fost primite in prima faza obiectiuni sau solicitari de clarificari.

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



MIREA IULIAN ILIE

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

Se propune:

- Mentinerea functionalitatii zonei **LM2** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 108/2008** pentru terenurile studiate, situate in intravilanul localitatii Alba Iulia intre strazile Calea Motilor, Garda si Bayonne, in vederea reanalizarii si reglementarii de parcele destinate construirii de locuinte individuale in regim de construire izolat si.

- Mentinerea functionalitatii zonei **ZM2** - zona mixta, cu regim de construire continuu sau discontinuu, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 108/2008, cu subzonele

IS - institutii si servicii de interes local (comert, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic), inaltimea maxima $H=P+3$, Lot min 800-1000 mp si front minim la strada 25 m;

LM- locuinte individuale si colective mici,

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

LM2a2 - locuinte colective - P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

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

Se propune:

- Mentinerea functionalitatii zonei **LM2** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, insiruit cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 108/2008** pentru terenurile studiate, situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, adiacent strazii Ocolis.

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care, desi asigura urbanistic necesarul de circulatii din zona, necesita si o materializare a lor finala in teren. In plus strada Ocolis, strada particulara care la data reglementarii a asigurat accesul la loturile nou create intr-o etapa incipienta de dezvoltare urbanistica, acum nu are profilul necesar si de asemeni nu mai are functiune deoarece pe de o parte indeseeste excesiv trama stradala iar conform analizei urbanistice prezente toate loturile constituite anterior, construite (adica pe care sunt edificate locuinte) sau nu, pot avea acces din strazile paralele cu Calea Motilor sau din principala, fapt care duce la necesitatea anularii acestei strazi impropriei si la redistribuirea terenului proprietate particulara, catre loturile implicate in aceasta documentatie de urbanism.

Se propune anulara strazii Ocolis si redistribuirea terenului proprietate particulara catre loturile adiacente.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;

- 0.50 m – 1.70 m - argila neagra vartoasa

- 1.70 m - 2.80 m – argila prafoasa galbena vartoasa

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



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;

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.} = 260$ 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 Ampoi care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona **“UTR LM2 - zona de locuinte individuale si, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat »**, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 108/2008. 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 7418.00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada propusa prin actualul PUZ.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

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

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind teren in mare parte plat.

□ 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 si Conf. Puz aprobat cu HCL 108/2008 si HCL 148/2020 (Str. Bucium, Str. Corna, Str. Negrileasa, Strazile Geamana, Radesti si Tibru, 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.

Se propune reconfigurarea tramei stradale din zona prin anulara strazii Ocolis, strada cu profil de 5.25 m reglementat printr-un PUD aprobat inainte de anul 2008, si reconfigurarea parcelelor existente/propuse astfel ca accesele sa fie realizate din strazile cu profil de minim 10 m latime, si anume strazile: Calea Motilor, Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul



MIREA IULIAN ILIE

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

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

- Se mentinerea integral zona **ZM2** - zona mixta, cu regim de construire continuu sau discontinuu, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 108/2008, cu subzonele

IS - institutii si servicii de interes local (comert, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic), inaltimea maxima $H=P+3$, Lot min 800-1000 mp si front minim la strada 25 m;

LM- locuinte individuale si colective mici,

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

LM2a2 - locuinte colective - P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

- Se mentinerea functionalitatii zonei **LM2** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, insiruit cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 108/2008** pentru trenurile studiate, situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, adiacent strazii Ocolis.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul LM2 - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat si izolat,

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

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 250,00 mp si 300 mp pentru parcelele de colt – regim de construire izolat sau cuplat

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

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

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 250,00 mp si 300 mp pentru parcelele de colt – regim de construire izolat sau cuplat

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

- POT EXISTENT si mentinut = 40%

- CUT EXISTENT si mentinut = 1.2

Odata cu anulara strazii Ocolis, prin plansa de reglementari se propune reconfigurarea majoritatii loturilor existente, pentru beneficiarii actualului PUZ.



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;

Bilant Teritorial:

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate:	28 992.00	-	28 992.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	28 992.00	100	28 992.00	100
1. ZM2 -zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+3 niveluri din care:	5242.00	18.08	6044.70	20.85
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	3840.00	13.25	4524.00	15.60
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	1402.00	4.84	1520.70	5.25
2. LM2 -zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - PE TEREN NORMA P; P+1+M niveluri din care:	19464.00	67.14	25393.10	70.42
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	14850.00	51.22	15600.00	53.81
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	4614.00	15.91	4815.10	16.61
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	4286.00	14.78	2532.20	8.73
SUPRAFATA drumuri in ZM2	802.70	2.77	0.00	-
SUPRAFATA drumuri in LM2	3483.30	12.01	2532.20	8.73

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

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

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



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;

dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

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

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

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

Prin anulara strazii Ocolis loturile existente/reconfigurate vor avea asigurat accesul la reseaua de strazi publice prin intermediul strazilor **Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru, strazi reglementate prin documentatii de urbanism anterioare, si realizate in teren factic, pe tronsoane reglementate juridic ca si strazi private sau publice, prin intermediul carora se asigura accesul la strazile publice paralele cu strada Ocolis (propusa spre anulare) si anume strazile Lupsa si Aleea Baisoara. Se impune asigurarea accesului loturilor catre una dina ceste strazi, prin una din caile legale (servitute de trecere, acces la tronson domeniu public, proprietate pe strada particulara etc.)**

Pentru actualul PUZ, in zona reglementata se propune trecerea in domeniu public a fasiilor de teren aferente realizarii strazilor de acces **Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru.**



MIREA IULIAN ILIE

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata - mentinerea functionalitatii zonelor ZM2 si LM2, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 108/2008 pentru trenul studiat situat in intravilanul localitatii Alba Iulia cu obiectivul de reconfigurare a tramei stradale din zona prin anulara strazii Ocolis, strada cu profil de 5.25 m reglementat printr-un PUD aprobat inainte de anul 2008, si reconfigurarea parcelelor existente/propuse astfel ca accesele sa fie realizate din strazile cu profil de minim 10 m latime, si anume strazile : Calea Motilor, Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru.

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

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 250,00 mp si 300 mp pentru parcelele de colt – regim de construire izolat sau cuplat

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

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;

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PROIECT NR. 178/2022

ELABORARE PUZ MODIFICARE PLANURI URBANISTICE ZONALE APROBATE CU HCL nr.108/31.03.2008 SI CU HCL nr.148/29.05.2020 PRIN MODIFICARE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA INTRE CALEA MOTILOR SI STRADA BAYONNE

Alba Iulia, Calea Motilor, str. Bayonne, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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



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;

3.2. Prezentul Regulament se refera la zona constituita din loturi cu acces din strada Aleea Baisoara (5.25 m latimea) pozitionate intre strada Calea Motilor si strada Bayonne/Garda, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR ZM2 si UTR LM2**.

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

- **domeniul privat ZM2**, cu functiuni
 - **IS** - institutii si servicii de interes local (comert, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic), inaltimea maxima $H=P+3$, Lot min 800-1000 mp si front minim la strada 25 m;
 - **LM**- locuinte individuale si colective mici,
 - LM2a1 - locuinte individuale-P- P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
 - LM2a2 - locuinte colective - P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
 - ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi
- **domeniul privat LM2**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit, cu regim de inaltime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor Cc**, reprezentat de strazile de acces in zona reglementate prin PUZ, pentru care, cu exceptia strazii Aleea Baisoara pentru care se propune anulara, se mentin reglementarile aprobate cu HCL 148/2020.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.



4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR ZM2 si UTR LM2. Reglementarile urbanistice aferebnte celor doua zone functionale se mentin.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = $S_c/S_t \times 100$**

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

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

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



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;

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

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

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public sau privat destinate circulatiilor/acceselor si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se mentine retragerea fata de aliniament de 3 m reglementata prin documentatii de urbanism aprobate anterior, pentru strazile de acces **Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru.**

- 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.



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;

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

Pentru locuinta cuplata:

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

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

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

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

Amplasarea anexelor:

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

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent realizarii strazilor reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008, adica strazile Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru, 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.



În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de strazi existente (reglementare urbanistică și parțial juridică) **Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti și Tibru.**

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

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

Pentru zona de locuinte colective se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

Lot minim 250 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau cuplat si front minim la strada de 12.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	LM2	LM2
Izolot	250 mp (300 mp parcele de colt)	12.00 m
Cuplat	250 mp	12.00 m

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

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

Inaltimea maxima admisibila este reglementata pentru cele doua zone prin PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

Se mentin reglementarile aferente ZM2 si LM2 din PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

Aceste inaltimei se vor masura de la cota terenului sistematizat.

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

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

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

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din invelitori de preferinta tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat; table prevopsita in aceeasi gama de culori; alte materiale specific.

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 imprejmuiri si spatii verzi

10.1. Parcaje.



MIREA IULIAN ILIE

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

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

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

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si arbusti mici ornamentali. Arbustii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii. La plantarea arborilor sau pomilor se vor respecta prevederile specifice din Codul Civil.

10.3. Imprejmirile 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 sau unitate locativa sau de comert servicii etc. 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 zonei de reglementare **PUZ sunt stabilite/se mentin** urmatoarele zone:

LM2 - Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal, regim de inaltime P - P+1(m), regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

LM2 – Subzona locuintelor individuale, P, P+1,P+1+M in regim de construire izolat sau cuplat

- zona cu loturi minime construibile de **250 mp pentru locuinte in regim de construire cuplat sau izolat**, in regim de inaltime: **P+1+M (se admite si subsol si demisol)**

ZM2 - Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu, si inaltime maxima P+1(m) – P+3 niveluri

Cu functiuni

- ❑ **IS** - institutii si servicii de interes local (comert, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic), inaltimea maxima $H=P+3$, Lot min 800-1000 mp si front minim la strada 25 m;
- ❑ **LM**- locuinte individuale si colective mici,



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;

- ❑ LM2a1 - locuinte individuale-P- P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- ❑ LM2a2 - locuinte colective - P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- ❑ ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cc – 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 cu reglementari preluate din PUZ Alba-Micesti aprobat cu HCL 108/2008, si prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020; si se preiau ca atare, dar se detaliaza, **dupa caz**, pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

LM2

Pentru UTR LM2 se mentin reglementarile aferente zonei, aprobate prin PUZ Alba Micesti cu HCL 108/2008. Se detaliaza conform plansei de reglementari reconfigurarea loturilor dupa anulara strazii Aleea Baisoara, si se evidentiaza grafin reglementarile aferente retragerii fata de aliniament, fata de limitele laterale si spate.



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;

Se detaliaza partrial unele reglementari aferente zonei LM2 astfel:

UTR LM2 – zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat si cuplat. Lotizarea propusa nu permite locuinte insiruite.

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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat;

2.2. Utilizari permise cu conditii

- constructii pentru locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementarea acesteia supuse

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

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:

- Mentinerea retragerii de 3 m fata de strazile de acces: **Bucium, Corna, Negruleasa, Geamana, Radesti si Tibru. (reglementare conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008)**



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;

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

Pentru locuinta cuplata:

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

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

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

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

Amplasarea anexelor:

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

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 (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Cr

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



MIREA IULIAN ILIE

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

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

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

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra 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 reseaua de strazi existente, reglementate si partial realizate: **Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru ; cu preluare in strada Lupsa sau Aleea Baisoara.**

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

Subzona LM2- Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

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

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	LM2	LM2
Izolot	250 mp (300 mp parcele de colt)	12.00 m
Cuplat	250 mp	12.00 m

Se va respecta obligatoriu parcelarul reglementat conform plansei 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.). **Pentru cladirile nou propuse se va respecta procentul de ocupare a terenului de 35% - locuire exclusiva; iar procentul de 40% se va permite pentru locuire si functiuni complementare acesteia.**



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;

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.

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

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

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

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

ZM2- Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu, si inaltime maxima P+1(m) – P+3 niveluri

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

ZM2 - Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu, si inaltime maxima P+3 niveluri

Cu functiuni

- ❑ **IS** - institutii si servicii de interes local (comert, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale (nepoluante si cu trafic mic), inaltimea maxima H=P+3, Lot min 800-1000 mp si front minim la strada 25 m;
- ❑ **LM**- locuinte individuale si colective mici,
- ❑ **LM2a1** - locuinte individuale-P- P+1(M), in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- ❑ **LM2a2** - locuinte colective - P+2-3, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- ❑ **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona mixta cu regim de inaltime P+3 niveluri.

Zona ZM2 – zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri, a fost reglementata prin PUZ si RLU aferent:

**“EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA”
ALBA IULIA - aprobat cu HCL 108/2008**

Prin actualul PUZ se propune anulara strazii Ocolis, reconfigurarea loturilor aferente locuintelor individuale din LM2 fara a se propune modificari ale reglementarilor aferente zonei ZM2.

Toate reglementarile privind UTR ZM2 zona mixta SE MENTIN conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008.

C Zona cai de comunicatie rutiera - Cc

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:



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;

Cc – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

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

Zona C – cai de comunicatie rutiera a fost reglementata prin

PUZ si RLU aferent:

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

ALBA IULIA - aprobat cu HCL 148/2020

Prin actualul PUZ se propune anulara strazii Ocolis, mentinerea si realizarea tronsoanelor corespondente zonei reglementate din strazile de acces Bucium, Corna, Negrileasa, Geamana, Radesti si Tibru, cu asigurarea accesului pana in strazile domeniu public Lupsa sau Aleea Baisoara.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

In cadrul zonei de reglementare **PUZ sunt stabilite/se mentin** urmatoarele zone:

LM2 - Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban pe teren normal, regim de inaltime P - P+1+M, regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

ZM2 - Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu, si inaltime maxima P+1(m) – P+3 niveluri

C Zona cai de comunicatie rutiera _Reglementare Cc conform HCL 148/2020



Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

