

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L6B IN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**

▪ BENEFICIAR

PITEA EUGEN SORIN, PITEA MONICA RODICA, PODAR RARES CALIN si PODAR ALINA DIANA

▪ PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA
TH. ADRIAN GOTA

▪ DATA ELABORARII

MARTIE 2023

▪ NR. PROIECT

34-22

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, CARPENULUI. Nr. 165B, 167

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a doua locuinte familiale individuale, respectiv schimbarea zonei functionale din subzona locuintelor rurale izolate L6B, in subzona de locuinte rurale izolate L6Ba, unde suprafata lotului minim sa fie 1000mp.

Terenul este marginit la Nord de strada Carpenului, La Sud si Vest de o zona de rapa (neconstruibila) si proprietati private pe latura de Est.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G aprobat, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- strada Carpenului la Nord,
- rapa (teren neconstruibil) la Vest si Sud,
- proprietati private la Est.

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 2353 mp si se afla in proprietatea PITEA EUGEN SORIN, PITEA MONICA RODICA, PODAR RARES CALIN si PODAR ALINA DIANA, conform CF 116971, 86859.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Mun. Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidentiale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Vest a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in subzona de locuinte rurale izolate L6B.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orientala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7$ sec.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Strada Carpenului este partial modernizata, latimea partii carosabile este cuprinsa intre 3.5-5m iar a platformei strazii, intre limitele cadastrale este cuprinsa intre 6-8m, fara trotuare, neexistand elemente de colectare si evacuare ape pluviale. Sistemul rutier fiind alcatuit din impietruire usoara cu piatra sparta.

▪ Capacitati de transport, greutate in fluenta 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

Terenul se invecineaza cu strada Carpenului la Nord.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

▪ Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent terenul este folosit ca teren arabil, pe teren nu exista nici o constructie.

▪ Relationari intre functiuni

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

▪ Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala.

▪ Asigurarea cu spatii verzi

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

▪ Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

In partea din spate a terenului studiat se afla o zona de rapa (teren neconstruibil).

- **Principalele disfuncționalități**

Sunt necesare dotări de interes local în această zonă care să permită dezvoltarea unei zone rezidențiale. Starea proastă a drumurilor; lipsa îmbrăcămintei rutiere moderne ale acestora.

- **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

- **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

- 2.6.1. **Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale**

În zonă, există rețele de apă potabilă, canalizare și gaze naturale.

- 2.6.2. **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de joasă tensiune existentă în vecinătatea zonei studiate pe cheltuielă proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfuncționalități**

Nu este cazul

- **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) și ghidului său de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului și planurilor de urbanism.

- **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se încadrează în funcțiunea zonei.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu sunt suprafețe supuse unor astfel de riscuri

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Nu este cazul

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

Nu este cazul

- **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

- **Puncte de vedere ale populației**

S-a făcut consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare și consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia. Vecini au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediată vecinătate și pentru a fi invitați la primărie în scopul completării declarației de acord. La toate invitațiile transmise s-au anexat declarația de exprimare a acordului cu privire la documentația propusă precum și planșa de reglementări urbanistice. Vecinii și-au exprimat acordul cu privire la documentație, conform raportului nr. 11224/30 ianuarie 2024.

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a doua locuinte familiale individuale, respectiv schimbarea zonei functionale din subzona locuintelor rurale izolate L6B, in subzona de locuinte rurale izolate L6Ba, unde suprafata lotului minim sa fie 1000mp.

Conform PUG terenul studiat se afla in subzona de locuinte rurale izolate L6B. In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru locuinte individuale, semicolective si dezvoltare retea de strazi.

Accesul se face din strada Carpenului, a carei profil se va dezvolta in doua etape conform avizului comisiei de circulatie.

Regimul de inaltime propus este P+1, regim de construire izolat, POT 15% si CUT 0.45. Aliniamentul la strada Carpenului este de 5.00m iar retragerile fata de limitele laterale 3.00m si 0.60m, iar posterioare suprapusa cu limita rapei conform plansei de reglementari urbanistice.

Terenul studiat are o suprafata de 2353 mp si se afla in proprietatea PITEA EUGEN SORIN, PITEA MONICA RODICA, PODAR RARES CALIN si PODAR ALINA DIANA, conform CF 116971, 86859.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : subzona de locuinte rurale izolate L6Ba

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+1

Regimul de aliniere a constructiilor:

Retrageri minime fata de aliniament: 5m la strada Carpenului, iar retragerea posterioara suprapusa cu limita rapei conform plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

Retrageri fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m.

POT max. admis =15%, CUT max.admis = 0.45

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Carpenului.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

□ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona rezidentiala.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+1 si un procent de ocupare al terenului de maxim 15%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

▪ **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Accesul se face din strada Carpenului.

Avand în vedere situatia actuala, disponibilitatea de spatiu existent intre limitele cadastrale si tinand cont de traficul existent si de perspectiva in zona, se propune ca organizarea trficului sa se faca in doua etape:

Etapa 1: etapa de dezvoltare tronson propus in lungime de 482m cu o latime a partii carosabile de 4m, cu statii de incrucisare care vor asigura o latime a partii carosabile de 6m si trotuare pe ambele parti cu latimea de 2x1m, cu amenjarea unui spatiu circular de intoarcere cu raza de 8m, la capatul tronsonului.

Etapa 2: poate fi considerata etapa ulterioara edificarii majoritatii constructiilor din zona. In aceasta etapa se recomanda modernizarea tramei stradale prin asigurarea unei parti carosabile cu doua benzi de circulatie cu latimea de 6m si trotuare pentru circulatia pietonilor cu latimea minim 2x1m. Tinand cont de suprafata cadastrala disponibila, pentru asigurarea gabaritului platformei propuse, vor fi necesare pe cateva zone punctuale, retrageri ale viitoarelor imprejmuiiri fata de limita de proprietate, cu maxim 2m, prin expropriere sau grevare de servitute de trecere publica.

Sistemul rutier propus pentru cele doua etape de dezvoltare va fi:

Etapa 1 pietruire: sitem rutier SR23 alcatuit din 15cm piatra sparta si 20cm balast, pentru partea carosabila respective platform balastata pentru partea pietonala

Etapa 2 modernizarea strazii se va realiza cu sistem rutier de tip elastic, SR12 cu suprastructura din imbracaminte asfaltica.

Sistemul rutier recomndat pentru trotuare este de tip SRT3 cu suprastructura din dale de beton vibropresat pe fundatie balast.

▪ **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul

- **Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul

- **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul la locuinte se vor realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

Bilant teritorial zona

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	2353	100	2353	100
ZONA de LOCUINTE (L6Ba)	2353	100	2353	100
CONSTRUCTII (ZONA EDIFICABILA)	-	-	352.95	15
CIRCULATII si PARCAJE	-	-	352.95	15
ZONA VERDE+RAPA	-	-	1647.10	70

POT max. admis = 15%, CUT max.admis = 0.45

□ **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

- **Alimentarea cu apa**

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

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Telecomunicatii**

Se va respecta conditiile avizul operatorului de retea din zona.

- **Incalzirea**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

- **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

□ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

- **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

In zona afectata de rapa, se vor planta pomi si arbusti.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Apele uzate colectate de catre sistemul individual de canalizare, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

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

In zona afectata de rapa, se vor planta pomi si arbusti.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirea de zone protejate

- **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**

In baza avizului de circulatie obtinut, este posibila modernizarea strazii conform plansei de reglementari anexate.

- **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

**INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L6B IN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Carpenului.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. 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 I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica se aplica terenului studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Carpenului.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala;
- zona domeniului public care cuprinde strazile existente.

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

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

- **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**
Nu este cazul
- **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- **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
- **4.7 Zone construite protejate**
Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- **5.1 Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul
- **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.
- **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 15%
- **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Nu sunt necesare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**
Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

- **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**
In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 5.00m, fata de accesul din strada Carpenului.
- **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
- **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**
Nu este cazul
- **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 limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Retragerile fata de strada Carpenului vor fi de minim 5m, iar fata de limita din spate va fi suprapusa cu limita rapei, conform plansei de reglementari urbanistice.
Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.
- **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**
Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.
Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice
Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **7.1 Accese carosabile**
Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile 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.
Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii 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.
- **7.2 Accese pietonale**
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

□ 8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Pentru racordarea la reseaua de apa si canalizare se va realiza bransament la reseaua existenta.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

□ 8.2. Realizarea de retele edilitare

Constructiile se vor racorda la retelele existente in zona.

□ 8.3 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

□ 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Suprafata minima a parcelei este de 1000mp.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia.

□ 9.2. Înaltimea constructiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1 Hmax = 7.00m, la cornisa.

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

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului. (respectand in acelas timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

□ 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

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

□ 10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

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

□ 10.2. Spatii verzi plantate.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

□ 10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

La strada împrejmuirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.80m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.20 m.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

În cadrul UTR = L6Ba subzona de locuințe rurale izolate:

- zona domeniului privat, zona de locuințe individuale în regim P+1
- zona domeniului public, cai de comunicații rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile R.L.U. cuprind reglementări specifice, grupate în trei capitole:

- Generalități
- Utilizare funcțională
- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM P+1

- Utilizare funcțională:

Utilizari permise: locuințe individuale în regim de construcție izolat cu P, P + 1, anexe gospodărești în mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, patule, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele .

Utilizari permise cu conditii: se admite utilizarea terenului din grădini pentru producție agricolă; se admite în anexele gospodărești dispuse și construite în mod tradițional, adăpostirea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine); se admite mansardarea clădirilor parter existente și construirea unor noi clădiri P+M – P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30- 40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent; se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate la intersecții de străzi și pe străzi principale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.

Utilizari interzise: activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 capete porcine și 4 capete bovine;

depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor; 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; autobaze si statii de intretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze stabilitatea terenului denivelat din 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.

- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii:

Retragerile fata de strada Carpenului vor fi de minim 5m, iar fata de limita din spate va fi suprapusa cu limita rapei, conform plansei de reglementari urbanistice.

Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m. Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii, parcaje:

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile 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.

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

Se interzice realizarea oricarei constructii 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.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

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

Reguli cu privire la echiparea edilitara:

Pentru racordarea la reseaua de apa si canalizare se va realiza bransament la reseaua existenta.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii:
Suprafata minima a parcelei este de 1000mp; Frontul la strada va fi minim 12m.

Reguli cu privire la aspectul exterior al cladirilor:

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.
Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Indicatori urbanistici:

POT max. admis =15%, CUT max.admis = 0.45

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1 Hmax = 7.00m, la cornisa.
Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri:

Mineralizarea si acoperirea cu constructii a parcelei va fi maxim 50% (pentru locuinta, curte pavata, anexe gospodaresti si/sau garaj, trotuare de garda, accese);
Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA

- Utilizare functionala:

Utilizari permise: Functiuni aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari destinate infrastructurii de circulatie: circulatii carosabile, trotuare, zone pietonale; refugii, treceri de pietoni; parcaje publice; spatii de stationare; statii pentru mijloace de transport in comun; platforme, alveole carosabile pentru transportul in comun; zone verzi de protectie (plantatii de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)

Utilizari permise cu conditii: largirea unor strazi sau realizarea unor noi artere de circulatie; modernizarea intersectiilor.

Utilizari interzise: orice alte functiuni, altele decat cele admise sau admise cu conditionari.

- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Nu se permite realizarea de constructii in aceasta zona functionala.

- Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulatiilor este interzisa, parcare se va realiza in interiorul proprietatii. Este interzisa realizarea de garaje pe spatiul public pentru asigurarea parcarii sau pentru depozitare.

○ Spatii libere si plantate

Spatiile libere ramase neocupate cu circulatii, parcaje, amenajari, platforme functionale si terenurile adiacente circulatiilor, se vor amenaja si planta cu specii locale de vegetatie, si arbori conform planselor desenate de Reglementari Urbanistice.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Conform PUG terenul studiat se afla in subzona de locuinte rurale izolate L6B. Nu se modifica UTR-urile

Zona functionala propusa = L6Ba subzona de locuinte rurale izolate.

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA