

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**NUMAR PROIECT:** JOY.70 / 2023

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES

**ADRESA:** Strada SCARISOARA, Nr. 93G, Alba Iulia

**BENEFICIAR:** BAR DRAGOS SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA

**FAZA:** P.U.Z.

**PROIECTANT:** SC JOY.ARHITECTURA SRL

**DATA ELABORARII:** 01.2024

**COLECTIV DE ELABORARE:** Sef proiect: arh. Mihai JOLDES

Proiectant specialitate: urb. Marius OPRUTA

Desenat, parte scrisa: arh. Mihai JOLDES, arh. Raluca BUTA

## BORDEROU GENERAL

### A. Acte

- certificat de urbanism
- aviz de oportunitate intocmire PUZ
- extrase de carte funciara

### B. Studii

- documentatie topografica
- studiu geotehnic
- studiu de vizibilitate pentru intersectia dintre strada Scarisoara si strada propusa prin PUZ

### C. Avize si acorduri

### D. Memoriu de prezentare P.U.Z.

### E. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

### F. Piese desenate

1. Plan de incadrare in zona	sc.	1: 10 000
2. Situatia Existenta	sc.	1: 200, 500
3. Reglementari Urbanistice	sc.	1: 200, 500
4. Proprietatea asupra terenurilor	sc.	1: 500
5. Retele edilitare	sc.	1: 200, 500
6. Posibilitati de mobilare	sc.	1: 200

Intocmit  
Arh. Raluca BUTA

## CUPRINS MEMORIU

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumire Lucrare
- Beneficiar
- Proiectant General
- Subproiectanti, Colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

#### 1.2 OBIECTUL P.U.Z.

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata;

#### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- 1.3.2 Lista Studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- 1.3.3 Date Statistice
- 1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei;

### 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

#### 2.1 EVOLUTIA ZONEI

- Date privind evolutia zonei;
- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii;
- Potential de dezvoltare;

#### 2.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc;

#### 2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

## 2.4 CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei a circulatiei, rutiere, feroviare, navale, aeriene – dupa caz
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari, intreruperi de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitate si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati;

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata;
- Relationari intre functiuni;
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit;
- Aspecte calitative ale fondului construit;
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine;
- Asigurarea de spatii verzi;
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine;
- Principalele disfunctionalitati

## 2.6 ECHIPARE EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii;
- 2.6.1. Alimentare cu apa, canalizare si gaze naturale
- 2.6.2. Alimentare cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

## 2.7 PROBLEME DE MEDIU

- Relatia fond natural - fond construit;
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri in zona;
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz;

## 2.8 OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Punctel de vedere ale populatiei;
- Puncte de vedere al Administratiei Publice Locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei;
- Punct de vedere elaborator privind solicitatril beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ;

# 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

## 3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

## 3.2 PREVEDERI ALE PUG

## 3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

## 3.4 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

### **3.5 ZONIFICAREA FUNCTIONALA - REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI;**

#### **3.6 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

- Alimentarea cu apa
- Canalizarea apelor uzate menajere
- Alimentarea cu energie electrica
- Telecomunicatii
- Incalzirea
- Alimentarea cu gaze naturale
- Salubritate

#### **3.7 PROTECTIA MEDIULUI**

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica și reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

#### **3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

## **4 CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

## **CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **I. INTRODUCERE**

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului
3. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

11. Unitati si subunitati functionale.

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

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

<i>Denumire lucrare:</i>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL IN VEDEREA PARCELARII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE DRUM ACCES</b>
<i>Beneficiar:</i>	<b>BAR DRAGOS SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA</b>
<i>Faza de proiectare:</i>	<b>Plan Urbanistic Zonal ( P.U.Z.)</b>
<i>Elaborator proiect:</i>	<b>S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L.,</b> Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABC, scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba Registrul Comertului: J1 / 1376 / 2019 CUI: RO 41436989
<i>Numar proiect:</i>	JOY.70 / 2023
<i>Data elaborarii:</i>	ianuarie / 2024
<i>Adresa obiectiv:</i>	Strada SCARISOARA, Nr. 93G, mun. Alba Iulia, jud. Alba

#### 1.2 Obiectul lucrarii

- *Solicitari ale temei program:*

Luând în considerare cererea beneficiarilor BAR DRAGOS SIMION, BAR ALEXANDRA ALINA, pe terenul având CF 87426 situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, urmează să se efectueze lucrări de parcelare în vederea construirii unor locuințe individuale și semicolective, cât și în vederea creării unui drum rezidențial de acces.

Pe amplasamentul studiat există actualmente o construcție având funcțiunea de locuință individuală ce se va păstra.

Prin tema-program se mai stabilesc condițiile de amplasare a construcțiilor de pe două loturi pentru locuințe izolate (dintre care una este cea existentă) și de pe un lot pentru două locuințe cuplate.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:*

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune:

- stabilirea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale si semicolective si a drumului de acces rezidential;
- schimbarea destinației terenului din zona de teren arabil in teren construibil, respectiv drum;
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiilor propuse;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor.

### 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 aceleiasi proiect;
  -
- *Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.*
  - Studiu geotehnic
  - Ridicare topografica a terenului studiat
- *Date statistice*
  - Zona studiata este situata in nordul municipiului, in cartierul Alba - Micesti fiind delimitata de proprietati private.
  - Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin CF nr. 87426, nr. topo/cadastral 87426, 87426-C7.
  - Suprafata teren 1388 mp
  - Categoria de folosinta: 350 mp – curti constructii si 1018 mp – arabil
- *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.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Zona studiata este situata in nordul municipiului, in cartierul Alba - Micesti fiind delimitata de proprietati private. Accesul pe amplasament se face din strada Scarisoara, drum aflat in proprietate privata.



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

Avand in vedere cerinta crescândă de locuinte la nivelul municipiului, dar și potențialul amplasamentului studiat în prezenta documentație, se impune completarea și remodelarea urbanistică și funcțională a zonei într-o concepție unitară și etapizată.

- *Potential de dezvoltare*

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

## **2.2 Incadrare in localitate**

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, in cartierul Micesti, zona central-sudica a cartierului, pe strada Scarisoara.

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

Terenul studiat se afla in limita intravilanului localitatii si 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*

Terenul prezinta o diferenta de nivel pe directia nord-sud de aprox. 90 cm, adica terenul coboara dinspre strada Scarisoara spre extremitatea opusa. In consecinta, pentru colectarea apelor pluviale care se vor deplasa dinspre strada Scarisoara spre capatul opus al parcelei studiate, se intentioneaza realizarea unui sistem propriu de colectare a apelor pluviale in rezervoare speciale ce se vor utiliza ca sursa de apa pentru irigatii.

## **2.4 Circulatia**

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

Intersecția propusă prin PUZ dintre strada Scărișoara considerată arteră principală și strada propusă prin PUZ considerată arteră secundară nu este o intersecție cu vizibilitate bună care să poată fi controlată cu semnul STOP. De aceea se propune pentru sporirea siguranței în exploatare și diminuarea ricurilor de accidente, instalarea viz a viz a unei oglinzi rutiere de trafic. Deși la ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune

reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

- *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, intersecții cu probleme, prioritati.*

Pe strada Scărișoara, pe tronsolul 1 se propune circulație în ambele sensuri. Strada Scărișoara tronson 2 este stradă înfundată și nu poate să se asigure continuitatea tramei stradale numai prin demolare, ceea ce la ora actuală este mai dificil de făcut.

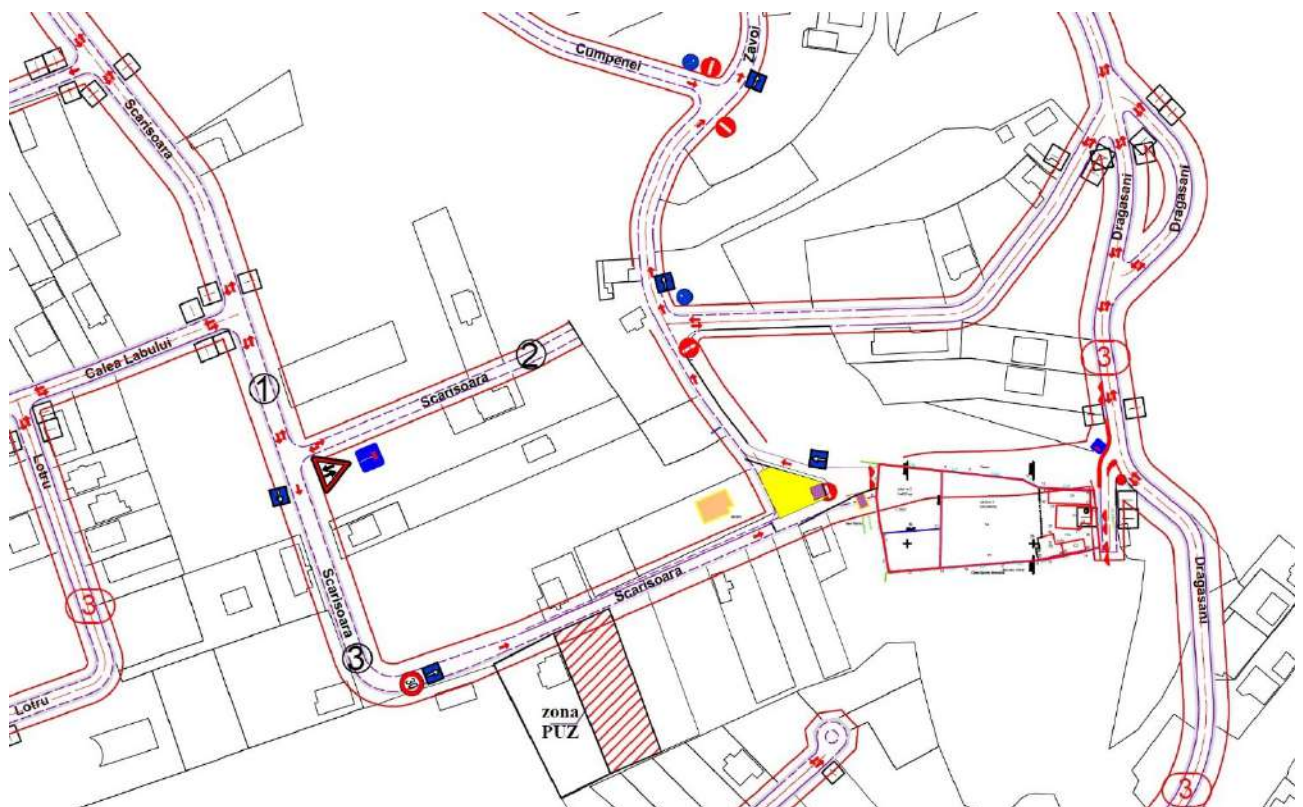
Strada Scărișoara tronson 3 se propune ca stradă cu sens unic până la intersecția cu strada Zăvoi.

Strada Zăvoi se propune ca stradă cu sens unic de la intersecția cu strada Scărișoara până la intersecția cu strada Drăgășani.

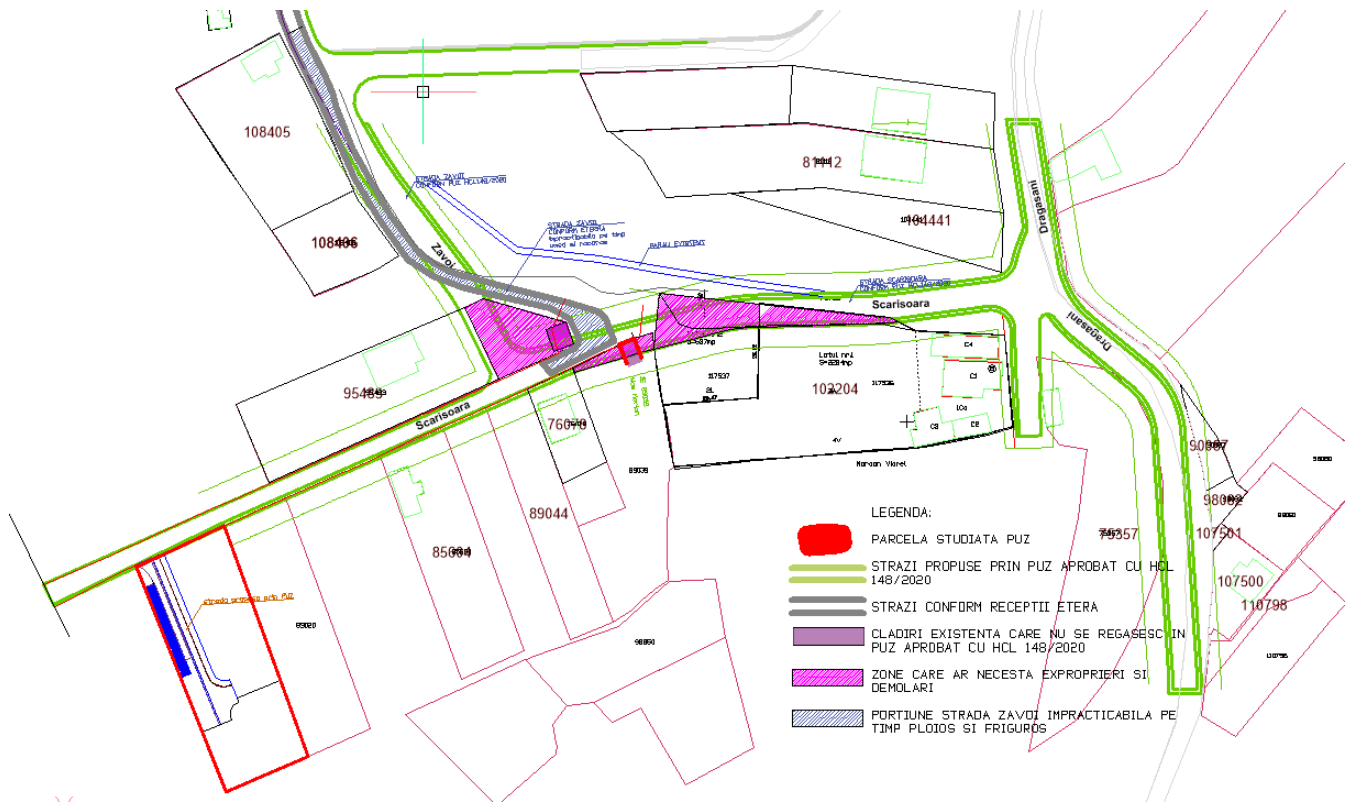
Atât pe strada Scărișoara tronson 3 cât și pe strada Zăvoi frontal construit este compact cu lățime foarte mică (lățime medie 5,0 m) care nu permite circulația în condiții de siguranță în ambele sensuri, chiar dacă se instituie restricție de viteză de 20 km/h.

Intersecția dintre strada Scărișoara și strada Zăvoi este o intersecție fără vizibilitate deoarece este construit un garaj în intersecție care obturează vizibilitatea.

Singura posibilitate este realizarea sensurilor unice care să reducă la minim punctele de conflict de pe traseu.



Strada Zăvoi la ora actuală pe porțiunea de la intersecția cu strada Scărișoara și până la prima stradă de pe partea dreaptă (stradă propusă în PUZ aprobat cu HCL148/2020) este impracticabilă pe timp ploios și răcoros, necesitând urgent măsuri de modernizare.



Primăria mun. Alba Iulia a demarat în acest sens proiectul de modernizare a str. Scărișoara și str. Zăvoi, fiind elaborat studiul de fezabilitate SF - pr. nr. 300/2022 INSTADOC, 125P/2021 VIADROMOS dar trebuie trecut și la etapa următoare de modernizare.

În soluția propusă pentru reglementarea circulației cu sensuri unice s-a ținut cont parțial, de circulația din PUZ aprobat cu HCL 148/2020, de soluția de modernizare din SF-ul mai sus menționat și de situația existentă la ora actuală în teren.

Instituirea soluției de sens unic pe strada Scărișoara și str. Zăvoi se poate face numai în momentul în care porțiunea din stradă Zăvoi cuprinsă între intersecția cu str. Scărișoara și prima stradă de pe partea dreaptă creată prin PUZ va fi adusă la un nivel în care să se poată circula în siguranță tot timpul anului indiferent de vreme.

## 2.5 Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată*

Categorie de folosință a terenului studiat: teren curți construcții și arabil (CF 87426, nr. topo/cadastral 87426, 87426-C1). Pe amplasamentul studiat există actualmente o construcție având funcțiunea de locuință individuală ce se va păstra.

- *Relationari intre functiuni*

In zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. L3A.

- *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 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, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Miestii in care se afla zona studiata.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de mobilare urbana.

- *Principalele disfunctionalitati*

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera, strazile nefiind asfaltate si neamenajate cu trotuare.

## **2.6 Echiparea edilitara**

- *2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale*

In prezent in zona studiata exista retea de alimentare cu apa, canal, si retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Scarisoara.

Alimentarea cu apa potabila a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Canalizarea apelor uzate menajere a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

Alimentarea cu gaze naturale a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

#### ▪ 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energiei electrice a obiectivelor propuse, se va asigura prin bransament la reseaua existenta in zona, a municipiului.

#### ▪ *Principalele disfunctionalitati*

Nu este cazul.

### 2.7 Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

#### ▪ *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Funcțiunea propusa este aceeași cu funcțiunea zonei.

#### ▪ *Evidentierea riscurilor naturale si antropice*

Nu exista suprafete supuse unor astfel de riscuri.

#### ▪ *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona*

Nu este cazul.

#### ▪ *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie*

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*

Se va realiza consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia.

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

Conform avizului de oportunitate.

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creeaza disfunctionalitati zonelor invecinate.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

Pe terenul avand CF 87426 situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cartierul Micesti, urmeaza sa se efectueze lucrari de parcelare in vederea construirii unor locuinte individuale si semicolective, cat si in vederea crearii unui drum rezidential de acces.

Pe amplasamentul studiat exista actualmente o constructie avand functiunea de locuinta individuala ce se va pastra.

Prin tema-program se stabilesc conditiile de amplasare a constructiilor de pe doua loturi pentru locuinte izolate (dintre care una este cea existenta) si de pe un alt lot pentru doua locuinte cuplate.

Accesul se face din strada Scarisoara, drum aflat in proprietate privata. Se va crea un drum de acces la loturile locuintelor propuse, cu 4 locuri de parcare in lungul drumului.

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Concluziile studiul geotehnic:

CONDIȚII DE FUNDARE

- strat de fundare:

- argile nisipoase cafenii plastic consistente cu rar pietriș;

- adâncimea minimă de fundare: (fundare directă)

**D<sub>fmin</sub>** = variabilă — 1,10 — 1,40m de la cota terenului natural actual, ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84 și o încăstrare minimă de 0,20m în terenul de fundare recomandat.

- presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii B = 1,00m și adâncimea de fundare D<sub>f</sub> = -2,00m de la nivelul terenului natural P conv. (de bază) = **290kPa**

Au fost realizate lucrari topografice. Ridicarea topografica la scara 1:500 a determinat cunoasterea precisă a planimetriei, indicand un teren puțin înclinat Nord-Sud, mai exact 0,90m pe o lungime de aproximativ 60 m.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU al municipiului Alba Iulia, terenul studiat se afla în intravilan, în partea de nord a localității, zona Micesti. Amplasamentul studiat se afla în UTR = L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor arbori. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă. Suprafața ocupată de spațiile verzi va fi de minim 25% pe parcele.

### 3.4. Modernizarea circulației

#### ▪ Organizarea circulației și a transportului în comun

Accesul se face din strada Scarisoara pentru zona locuințelor individuale și semicolective, al cărui profil va fi completat conform documentațiilor de urbanism aprobate sau în curs de aprobare.

Dezvoltarea, reglementarea și amenajarea strazii Scarisoara se va face conform STUDIULUI DE VIZIBILITATE PENTRU INTERSECȚIA DINTRE STRADA SCARISOARA ȘI STRADA PROPUȘA PRIN PUZ și în concordanță cu documentația pentru "ELABORARE P.U.Z. PENTRU ANULARE STRADA SCARISOARA (REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 1481 2020 ȘI REGLEMENTARE ZONA L3A)".

Pentru accesul la locuințele propuse, din strada Scarisoara se va realiza un drum de acces având gabarit de 7.50 m. Acesta va fi un drum carosabil de 3.50 m, parcuri în lungimea drumului pe lățimea de 2.50 m și circulație pietonală de 1.50 m.

Drumul de acces este prevăzut cu spațiu de întoarcere pentru autoturisme. Viteza maximă admisă de circulație pe acest drum este de 20km/h.

Intersecția propusă prin PUZ dintre strada Scărișoara considerată arteră principală și strada propusă prin PUZ considerată arteră secundară nu este o intersecție cu vizibilitate bună care să poată fi controlată cu semnul STOP. De aceea se propune pentru sporirea siguranței în exploatare și diminuarea ricurilor de accidente, instalarea viz a viz a unei oglinzi rutiere de trafic. Deși la ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

#### ▪ Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

#### ▪ Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

#### ▪ Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

## ▪ Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la fiecare margine a părții carosabile pe strada Scarisoara, iar pe strada propusă prin PUZ se propune o circulație pietonală pe latura de Est a părții carosabile.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Funcțiunea existentă este cea de locuire – L3 A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Prin PUZ se propune crearea unei zone rezidențiale L3 Aa, destinată construirii de locuințe individuale și semicolective, cu regimul de înălțime maxim P+1+M / P+1+R, în regim de construire izolat și cuplat.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile create pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strada propusă și considerată artera secundară

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de limita de proprietate la drumul propus, clădirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m
- retragerea minimă față de limitele laterale = H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m
- retragerea minimă față de limita posterioară = H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3.00 m

**POT maxim admis = 40 %**

**CUT maxim admis = 1.2**

pentru înălțimi de P+1+M / P+1+R

**Regim de înălțime maxim admis = P+1+M / P+1+R.**

**Hmax cornișă / atic admis = 9.00 m.**

Se admite subsol sau demisol cu condiția ca Hmax cornișă / atic să nu depășească 9.00m.

**Hmax coama = 12 m.**

**Spații verzi amenajate = min 25% din suprafața parcelei.**

**Minim 1 loc de parcare / imobil**

#### BILANȚ TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafața zonei reglementate	1388	100	1388	100
<b>1. Zone de Locuințe individuale și semicolective L3 A / L3 Aa</b>	1388	100	1011.38	72.9
CONSTRUCTII	90	6.48	320.05	35
ACCES PIETONAL SI PARCARI	393.63	28.36	404.55	40
ZONA VERDE	849.79	61.22	252.84	25
<b>2. Zone pt. dezvoltare drum</b>	-	-	375.08	27.1



### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

- **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va rezolva prin racordarea (extindere si racord) la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona.

- **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin racord (extindere si racord) rețelei de canalizare existenta pe strada Scarisoara.

- **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva prin racordarea la rețeaua existenta in zona.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va rezolva prin racordarea (extindere si racord) la rețeaua de alimentare cu energiei electrica existenta in zona.

- **Telecomunicatii**

Toate rețele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat in functie de viitoarele solicitari.

- **Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii fiecărei constructii.

- **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

### 3.7. Protecția mediului

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

Construcțiile propuse, prin funcțiile lor nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul.

- **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

- **Depozitarea controlata a deșeurilor**

Depozitarea deșeurilor menajere se va asigura prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si europubele.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**  
Nu este cazul.
- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**  
Aferent fiecărei parcele s-a prevăzut un procent semnificativ din suprafața totală să fie ocupat de spații verzi și plantatii (min25%).
- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**  
Nu există elemente de patrimoniu ce necesită instituirea de zone protejate.
- **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**  
Nu este cazul.
- **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**  
Nu este cazul.
- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**  
Concluziile studiului de circulație sunt:  
La ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.  
Pe strada Scărișoara, pe tronsoanele 1 și 2 se propune circulație în ambele sensuri. Strada Scărișoara tronson 2 este stradă înfundată și nu poate să se asigure continuitatea tramei stradale numai prin demolare, ceea ce la ora actuală este mai dificil de făcut.  
Strada Scărișoara tronson 3 se propune ca stradă cu sens unic până la intersecția cu strada Zăvoi.  
Strada Zăvoi se propune ca stradă cu sens unic de la intersecția cu strada Scărișoara până la intersecția cu strada Drăgășani.  
Atât pe strada Scărișoara tronson 3 cât și pe strada Zăvoi frontal construit este compact cu lățime foarte mică (lățime medie 5,0 m) care nu permite circulația în condiții de siguranță în ambele sensuri, chiar dacă se instituie restricție de viteză de 20 km/h.  
Intersecția dintre strada Scărișoara și strada Zăvoi este o intersecție fără vizibilitate deoarece este construit un garaj în intersecție care obține vizibilitatea.  
Singura posibilitate este realizarea sensurilor unice care să reducă la minim punctele de conflict de pe traseu.

### 3.8. Obiective de utilitate publică

Dacă beneficiarii doresc, după aprobarea PUZ-ului, terenul aferent drumului de acces la loturile locuințelor propuse poate fi cedat primăriei – domeniu public.

Terenurile a căror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ se vor reglementa detaliat urbanistic în viitor (prin PUD) respectând noii indicatori urbanistici.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prin obiectivul propus în cadrul zonei studiate, se propune o rezolvare urbanistică și edilitară adecvată amplasamentului ce va conduce la imbunatatirea fondului construit si spatiilor adiacente. Terenurile a caror proprietari nu doresc participarea in faza PUZ se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor (prin PUD) respectand noii indicatori urbanistici.

Intocmit,

Arh. Raluca BUTA

Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES

Proiectant specialitate - Urb. Marius OPRUTA

Data :  
01.2024

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **I. DISPOZITII GENERALE**

#### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul local de urbanism (RLU) explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmării aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilite.

#### **2. Baza legală a elaborării Regulamentului**

Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din municipiul Alba Iulia, cartierul Micesti, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice : indicativ GM-007-2000 și indicativ GM -010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează :

##### *Proprietatea asupra terenurilor*

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 – Legea privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

##### *Urbanism și amenajarea teritoriului*

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 ;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor

locale de urbanism"

- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.
- REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

*Arhitectură, construcții, locuințe*

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă ;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

### 3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor pe teritoriul studiat. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Prezentul regulament de urbanism se refera la zona amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, cartierul Micești, str. Scarisoara ce face parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L subzona L3A.

Terenurile din zona reglementata a caror proprietari nu au dorit participarea in faza PUZ se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor (prin PUD) respectand noii indicatori urbanistici.

Terenul care face obiectul acestui P.U.Z. are suprafata de 1388 mp, si categoria actuală de folosință de curti constructii (370 mp) si arabil (1018 mp) - conform extrasului C.F. nr. 87426 Alba Iulia. Terenul este in prezent format dintr-o singura parcelă.

Prezenta documentație are ca scop parcelarea in vederea construirii unor locuinte individuale si semicolective, cat si in vederea crearii unui drum rezidential de acces.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- *domeniul privat* (L3Aa) : parcelele pe care urmeaza a fi amplasate locuintele in regim de construire izolat si cuplat, regim de inaltime P+1+M / P+1+R ;
- *domeniului privat* alocat circulatiei, reprezentat de strada de acces la parcelele create.

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

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

#### 4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

#### 4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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.

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

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

#### 4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în

funcționarea propriu-zisă.

#### *4.5 Resure de apă și platforme meteorologice*

Nu este cazul.

#### *4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate*

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

#### *4.7 Zone construite protejate*

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

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public**

#### *5.1 Expunerea la riscuri naturale*

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

#### *5.2 Expunerea la riscuri tehnologice*

Nu este cazul.

#### *5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de 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.

#### *5.4 Asigurarea echipării edilitare*

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: toate constructiile vor implementa 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 zona studiata (strada Scarisoara) vor fi extinse pentru parcela creata, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori.

#### *5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor*

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si conditiile UTR L3A.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

#### *5.6 Procentul de ocupare a terenului*

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 35% pentru zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M, P+1+R si de 40% pentru zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente - funcțiuni admise).

### 5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, imprejmui, etc.).

Drumul de acces propus completeaza trama stradala existenta.

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

### 6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996.

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 insoirea si lumina naturala.

### 6.2 Amplasarea față de drumurile publice

În sensul prezentului regulament, prin zonă drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumuri va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3.00 m fata de drumul de acces.

Nota : face exceptie lotul 2 care se va putea retrage cu min. 2.00, fata de zona de intoarcere a drumul de acces (variante pezentate in plansa desenata Posibilati de mobilare).

### 6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

### 6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA

Nu este cazul.

### 6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

### 6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

### 6.7. Amplasarea față de aliniament

Pentru strada **Scarisoara** (in zona reglementata si studiata prin acest PUZ), se pastreaza retragerea cladirilor față de aliniament de **4 m**, reglementata anterior prin PUZ: MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA (MICESTI - BARABANT) REGLEMENTARE URBANSTICA TRAMA STRADALA: LOT 1, LOT 2, LOT 3, Nr. HCL: 148, Data HCL: 5/29/2020.



Pentru strada **Zavoi** (in zona studiata prin acest PUZ), se pastreaza retragerea cladirilor fata de aliniament de **3 m**, reglementata tot prin PUZ aprobat prin HCL 148/2020.

Pentru **aleea privata** propusa prin acest PUZ, cladirile vor fi amplasate față de aliniament cu o retragere de **3.00 m**.

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

#### *6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.*

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta plansa de Reglementari urbanistice astfel: retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de H/2 din inaltimea la corsina, dar nu mai putin de 3.00 m.

### **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, plus in lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit sa detina 2 locuri de parcare.

Accesele la parcelele create se vor face din drumul creat.

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

Dezvoltarea, reglementarea si amenajarea strazii Scarisoara se va face conform STUDIULUI DE VIZIBILITATE PENTRU INTERSECTIA DINTRE STRADA SCARISOARA SI STRADA PROPUA PRIN PUZ si in concordanta cu documentatia pentru "ELABORARE P.U.Z. PENTRU ANULARE STRADA SCARISOARA (REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 1481 2020 SI REGLEMENTARE ZONA L3A)".

Pentru accesul la locuintele propuse, din strada Scarisoara se va realiza un drum de acces avand gabarit de 7.50 m. Acesta va fi un drum carosabil de 3.50 m, parcuri in lungimea drumului pe latimea de 2.50 m si circulatie pietonala de 1.50 m.

Drumul de acces este prevazut cu spatiu de intoarcere pentru autoturisme. Viteza maxima admisa de circulatie pe acest drum este de 20km/h.

Intersecția propusă prin PUZ dintre strada Scărișoara considerată arteră principală și strada propusă prin PUZ considerată arteră secundară nu este o intersecție cu vizibilitate bună care să poată fi controlată cu semnul STOP. De aceea se propune pentru sporirea siguranței în exploatare și diminuarea ricurilor de accidente, instalarea viz a viz a unei oglinzi rutiere de trafic. Deși la ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

#### *7.2 Accese pietonale*

Se vor realiza accese pietonale din drumul creat. Pentru accesul la locuintele propuse, din strada

Scarisoara se va realiza un drum de acces avand gabarit de 7.50 m. Acesta va fi un drum carosabil de 3.50 m, parcuri in lungimea drumului pe latimea de 2.50 m si circulatie pietonala de 1.50 m.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

### 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in conditia ca la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Pentru racordarea la utilitati se vor realiza bransamente la retelele existente, prin extinderea acestora la parcelele rezultate. Se vor asigura alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale.

### 8.2. Realizarea de retele edilitare

Racordarea la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (OMS 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

### 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare in zona studiata se va realiza prin investitia beneficiarului (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale).

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

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

Lot minim 200 mp pentru locuinte individuale sau semicolective in regim de construire izolat si cuplat si front minim (deschidere) la strada de min.12.00 m.

Se va crea o parcela distincta pentru drumul de acces conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcela rezultata a drumului se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1+M sau P+1+R, regim de construire izolat si cuplat, Este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa / atic sa nu depaseasca **9.00m** de la cota terenului. Hmax coama = **12.00m**.

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.

### 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă sau tradițională și va exprima caracterul programului.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejuriri si parcaje**

### *10.1. Parcaje*

Pentru locuințele nou construite (individuale si semicolective) se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp. Acestea vor fi asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcărilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare. – Conform REGULAMENTULUI LOCAL privind investitiile private si publice in domeniul urbanismului si constructiilor in municipiul Alba Iulia, aprobat cu HCL 451/2021.

Astfel se vor prevedea spatiile de parcare necesare in interiorul parcelelor, plus in lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit sa detina 2 locuri de parcare.

### *10.2. Spatii verzi plantate.*

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori sau 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. Imprejmirile*

Imprejmirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate 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 0.60m, iar partea superioara transparenta pana la o inaltime de 1.80 m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

## **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **11. Unitati si subunitati functionale**

In cadrul UTR = L3Aa, s-au stabilit urmatoarele zone :

- **LA3a** - zona locuinte individuale, semicolective cu posibilitatea de spatiu pentru servicii, birouri la parter, cu regim de inaltime maxim P+1+M / P+1+R, in regim de construire izolat si cuplat ;
- **Cr** - zona circulatii auto si pietonale – drum

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, 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.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

L3Aa - Zona de locuinte individuale si semicolective - locuinte si servicii

Cr - Zona cailor de comunicatie rutiera – circulatii auto si pietonale, parcuri.

#### Pentru zona L3Aa

##### **1. Generalitati**

###### *1.1. Tipurile de zone functionale*

L3Aa - Zona de locuinte individuale si semicolective - locuinte si servicii

###### *1.2. Functiunea dominanta a zonei*

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale si semicolective).

### 1.3. Functiuni complementare admise zonei

- locuinte familiale individuale si semicolective
- echipamente publice.

## 2. Utilizare functionala

### 2.1. Utilizari permise

#### L3Aa

- locuinte individuale si semicolective cu regimul de inaltime maxim P+1+M / P+1+R, regim de construire izolat si cuplat
- anexe gospodaresti — bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

### 2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admit spatii pentru servicii (sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale) la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp suprafata desfasurata construita si sa nu aiba program peste ora 22.00.

### 2.3. Utilizari interzise:

- spatii comerciale
- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare 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 benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- lucrari de terasament 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 conformare a constructiilor

### 3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerea fata de strada propusa va fi de 3m.

Nota : face exceptie lotul 2 care se va putea retrage cu min. 2.00, fata de zona de intoarcere a drumul de acces (variante pezentate in plansa desenata Posibilitati de mobilare).

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi de H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m.

Retragerile fata de limita posterioara a terenurilor vor fi de H/2 din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m.

Cladirile principale care alcatuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adancime maxima fata de aliniament care nu va depasi media frontului cuprins intre doua intersectii.

De la regula principala sunt exceptate anexele gospodaresti.

Se va putea solicita depasirea limitei aliniamentului posterior pentru cladirile principale in urmatoarele cazuri :

- pentru o locuinta individuala pe parcela se va solicita acordul vecinilor directi (indiferent de modul de amplasare pe lot a constructiei si avizul C.T.A.T.U.

- Pentru locuinte semicolective (mai mult de o locuinta / unitate de locuit pe parcela), se va elabora un P.U.D. (exceptând cele prezentate în planșa de mobilare U6, parte din prezentul PUZ)

Amplasarea anexelor :

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

Se permit doar anexe gospodaresti de genul bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0.60m, cu respectarea Codului Civil) 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 constructiilor principale (locuinte), dar nu mai putin de 3.00 m.

In cazul in care pe o parcelă constructibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine :

**- pentru 2 locuinte izolate una față de alta**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii ;

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată ;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m ;

- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

**- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta la fatadele laterale**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii ;

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

**- pentru 2 locuințe cuplate una față de alta la fatada posterioară a primei locuințe**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța dintre fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 3,5 m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai mult de 2 locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism ;

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT ;

- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează locuințe semicolective (în regim de condominiu), autorizarea se va face respectând prevederile HCL 451/2021.

### *3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică. Drumul de acces la parcelele create prin PUZ va avea o lățime carosabilă de 3,5 m.

#### *Accese carosabile*

- toate clădirile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice ;

- se va prevedea câte 2 locuri de parcare pentru lotul locuinței existente și câte un loc de parcare în interiorul parcelelor create pentru locuința individuală, respectiv locuințele cuplate. În lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit să dețină câte 2 locuri de parcare fiecare.

- accesele vor fi directe din drumul creat, exceptând parcela cu locuința existentă care va avea

acces direct din strada Scarisoara.

#### *Accese pietonale*

- se vor prevedea la toate cladirile ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- circulatia pietonala creata va fi de 1.50 m latime.

#### *Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr*

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 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.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale :

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente ;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare ;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.
- profilurile strazilor vor respecta normativele in vigoare

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

Prin acest P.U.Z. se propune crearea unui drum de acces la cele 2 parcele pentru locuinte. Drumul de acces face legatura cu strada Scarisoara si este prevazut cu spatiu de intoarcere pentru autoturisme. Viteza maxima admisa de circulatie pe acest drum este de 20km/h.

#### *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.

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi. Extinderea necesara a retelelor va fi asigurata financiar direct de catre investitori sau de surse de finantare atrase potrivit legii.



*Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta.*

*Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin extinderea retelei de canalizare a strazii Scarisoara si racordarea la aceasta.*

*Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta.*

*Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta.*

Toate retele de *telecomunicatii* existente in vecinatate se vor extinde pana la parcelele rezultate.

*Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul centralelor individuale care se vor utiliza combustibil gazos.*

*Salubritatea se va asigura prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si europubele. Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza unui contract.*

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

Subzona L3Aa - autorizarea executarii parcelarilor se va face in baza prezentului Regulament, conform plansei de reglementari urbanistice.

Se vor crea 4 loturi distincte : Lotul 1 – aferent locuintei existente, Lotul 2 – aferent unei locuinte izolate, Lotul 3 – aferent locuintelor cuplate cu 2 unitati de locuit, Lotul 4 – aferent drumului de acces la loturile 2 si 3.

**P.O.T.** = 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 noi, extinderi, supraetajari, modernizari pe parcele rezultate este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **35%** pentru zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M, P+1+R sau **40%** pentru zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente - functiuni admise).

**C.U.T.** = raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Se va respecta coeficientul maxim de ocupare a terenului de **1.2**

#### *3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri*

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi.

Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Spatiile verzi amenajate vor

fi in proportie de *min. 25%* din suprafata terenului aferent.

In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor

Imprejmuirile se vor executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate.

#### Pentru zona Cr - subzona circulatii pietonale/auto

##### *Funcțiunea dominantă*

Terenuri pentru cai de comunicație rutieră.

##### *Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:*

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

##### *Utilizare funcțională*

##### *Utilizări permise*

- construcții și amenajari anexe funcțiunii de bazaă (trotuare, alei, parcaje, refugii, treceri de pietoni);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- lucrari de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

##### *Accese carosabile*

- Drumul de acces la parcelele create prin PUZ va avea o latime carosabila de 3,5 m.
- toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respect norme tehnice ;
- se va prevedea cate 2 locuri de parcare pentru lotul locuintei existente si cate un loc de parcare in interiorul parcelelor create pentru locuinta individuala, respectiv locuintele cuplate. In lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit sa detina cate 2 locuri de parcare fiecare.
- accesele vor fi directe din drumul creat, exceptand parcela cu locuinta existenta care va avea acces direct din strada Scarisoara.

##### *Accese pietonale*

- se vor prevedea la toate cladirile ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- circulatia pietonala creata va fi de 1.50 m latime.

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

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3Aa

CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE

Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES

Intocmit,

Proiectant specialitate - Urb. Marius OPRUTA

Arh. Raluca BUTA