

FISĂ PROIECT - SE VA DEPUNE ÎN FORMAT ELECTRONIC

Date generale	
Denumire documentație	REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PEDA SI ION LANCRANJAN
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF: 111048, 110663, 113697, 113698, 113699, 113700, 113701, 114806, 114608, 114617, 113705, 113706, 113707, 113708, 113709
Inițiator	EURO HOUSE ALBA SRL, FLAMER REAL SOLUTIONS SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIE PRETORIAN RAZVAN IOAN
Proiectant	ARHIMAR PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MIREA IULIAN ILIE
Amplasare	Jud. Alba, Alba Iulia, Strada Marin Preda, FN
Delimitare	-
Suprafață zonă studiată în PUZ	7500,00 mp

Nr. crt.	Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse/
1.	Caracterul zonei (UTR sau Zona funcțională)	- zona locuințelor familiale si semicolective - L3A, cu regim de construire izolat, cuplat si insiruit; - zona mixta- MA3 in regim continuu, discontinuu sau punctual.	- zona locuințelor familiale si semicolective - L3A, cu regim de construire izolat, cuplat si insiruit; - zona mixta- MA3 in regim continuu, discontinuu sau punctual.
2.	Utilizari admise	UTR L3A: locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; - anexe gospodaresti - bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole. UTR MA3: -instituti, servicii si echipamente publice; - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - lacasuri de cult; -servicii sociale, colective si personale;	UTR L3A: locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; - anexe gospodaresti - bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole. UTR MA3: -instituti, servicii si echipamente publice; - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; - lacasuri de cult; -servicii sociale, colective si personale;

		<ul style="list-style-type: none"> - comert cu amanuntul; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agentii de turism; - restaurante, cofetarii, cafenele - loisir si sport in spatii acoperite; - parcaje publice etc; 	<ul style="list-style-type: none"> - comert cu amanuntul; - depozitare mic-gros; - hoteluri, pensiuni, agentii de turism; - restaurante, cofetarii, cafenele - loisir si sport in spatii acoperite; - parcaje publice etc;
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)	izolat, cuplat si insiruit	izolat, cuplat si insiruit
4.	Caracteristicile parcelelor: supra-fete, forme, dimensiuni	<p>suprafata si dimensiunea minima a parcelei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m - min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta (2) - proportia intre latimea si adancimea parcelei: - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; - pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD; - parcelele ale caror suprafețe, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate 	<p>suprafata si dimensiunea minima a parcelei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - min 12 m pentru regimul de construire izolat si cuplat, iar suprafata min 200 m - min 8 m pentru regimul de construire insiruit, iar suprafata minima 150 m/fiecare locuinta (2) - proportia intre latimea si adancimea parcelei: - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; - pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD; - parcelele ale caror suprafețe, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament	Cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de	Cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de

		fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.	fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie; cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate) garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor	<p>In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuinta izolată</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura 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 puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta insiruită - respectarea prevederilor 	<p>In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru locuinta izolată</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura 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 puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta cuplată - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei; pentru locuinta insiruită - respectarea prevederilor

		<p>codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei. 	<p>codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei; <p>garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.</p>
7.	Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.	<p>În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - 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 cealaltă construcție. <p>pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului 	<p>În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine: pentru 2 locuințe izolate una față de alta :</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii; - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m; - 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 cealaltă construcție. <p>pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale</p> <ul style="list-style-type: none"> - respectarea prevederilor codului

		<p>civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;</p> <p>- 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;</p>	<p>civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;</p>
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)	<p>L3A:</p> <p>Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.</p>	<p>L3A:</p> <p>Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.</p>
9.	Circulații, acces, parcuri	<p>L3 A - cu următoarea condiționare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”, dacă este cazul. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare dacă este cazul. - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se vor realiza 	<p>L3 A - cu următoarea condiționare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate; - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”, dacă este cazul. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare dacă este cazul. - în cazul unei parcelări pe două randuri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se vor

		<p>prin alei de deservire locala (fundaturi):</p> <p>a) - cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime</p> <p>b)- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat</p>	<p>realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):</p> <p>a) - cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime</p> <p>b)- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat</p>
10.	Regimul de înălțime și înălțimea maxima admisa a cladirilor (în m)	<p>-inaltimea maxima admisibila este P+I+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 8,0m de la cota terenului;</p> <p>-inaltimea maxima admisibila este P+I+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 8,0m de la cota terenului;</p> <p>-pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;</p> <p>-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;</p>	<p>-inaltimea maxima admisibila este P+I+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 8,0m de la cota terenului;</p> <p>-inaltimea maxima admisibila este P+I+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 8,0m de la cota terenului;</p> <p>-pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;</p> <p>-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;</p>
11.	POT	L3A: POT maxim = 40% MA3: POT maxim = 70%	Se mentin reglementarile anterioare pentru fiecare zona functionala.
12.	CUT	CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren CUT maxim pentru inaltime P+I +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren	Se mentin reglementarile anterioare pentru fiecare zona functionala. L3A: CUT max = 1.2 MA3: CUT max = 2.0
13.	Aspectul exterior al cladirilor	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general</p>	<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general</p>

		acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.	acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
14.	Conditii de echipare edilitara	<p>L3 A - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;</p> <p>-Ia cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;</p> <p>-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;</p> <p>-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;</p> <p>-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;</p>	<p>L3 A - toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;</p> <p>-Ia cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;</p> <p>-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;</p> <p>-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;</p> <p>-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;</p>
15.	Spatii libere si spatii plantate	<p>-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; -spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;</p> <p>-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;</p> <p>-in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;</p> <p>-se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.</p> <p>- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct</p>	<p>-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic; -spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;</p> <p>-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;</p> <p>-in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;</p> <p>-se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.</p> <p>- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si</p>

		de colectare a deseurilor	punct de colectare a deseurilor
16.	Imprejmuiri	<p>Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.</p> <p>Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{min} = 1.50$ m si $H_{max} = 2,20$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu.</p> <p>Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{max} = 2,20$ m.</p>	<p>Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.</p> <p>Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{min} = 1.50$ m si $H_{max} = 2,20$ m înălțime din care soclul opac de $h_{max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu.</p> <p>Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{max} = 2,20$ m.</p>

Intocmit,
Arh Mirea Iulian Ilie





ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.

317/2022

PROIECT NR. 317/2022

ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDA SI ION LANCRANJAN

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. . MARIN PREDA, FN, jud. Alba

**BENEFICIARI: SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTION
SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZA-
HARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN**

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2022

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.

317/2022

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

B. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilara | plansa 2' |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. ELEMENTE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ – REGLEMENTARI ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PEDA SI ION LANCRANJAN**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia, Intravilan, str. Marin Preda, FN, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 317/2022**
- **BENEFICIAR: SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTION SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2022**

□ 1.2. OBIECTUL STUDIULUI P.U.Z.

Obiectivul principal urmarit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiei de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

P.U.Z.-ul studiat, intra în detaliul problemelor enunțate în strategia generală propusă de P.U.G. al municipiului Alba Iulia și constituie un instrument de lucru în practica gestiunii urbane.

Se dorește prin actualul PUZ reglementarea zonei **MA3 (zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3)** la strada Ion Lancranjan și **L3A (Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire insiruit, cuplat și izolat situate în afara arilor protejate)** la strada Marin Preda. Se dorește ca să fie extinsă zona **MA3** la strada Ion Lancranjan, **în vederea construirii de locuințe colective cu spații comerciale, birouri și servicii iar în zona care va rămâne în L3A se propun loturi de locuințe individual cu lot minim de 250 mp.**

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri;

L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire insiruit, cuplat și izolat situate în afara arilor protejate.

SP – zona pentru spații plantate, sport, agrement;

Cr – zona pentru cai de comunicație rutieră.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat între strada Marin Preda și Str. Radu Stanca, este proprietatea **SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTIONS**



SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, ROSU MARIA, ZAHARIE PRETORIAN RAZVAN IOAN si se indentifica prin :

C.F. 110663; Nr. Cad.110663, S = 756 mp

C.F. 111048; Nr. Cad.111048, S = 250 mp

C.F. 113697; Nr. Cad.113697, S = 500 mp

C.F. 113698; Nr. Cad.113698, S = 497 mp

C.F. 113699; Nr. Cad.113699, S = 377 mp

C.F. 113700; Nr. Cad.113700, S = 377 mp

C.F. 113701; Nr. Cad.113701, S = 377 mp

C.F. 114806; Nr. Cad.114806, S = 250 mp

C.F. 114608; Nr. Cad.114608, S = 254 mp

C.F. 114807; Nr. Cad.114807, S = 127 mp

C.F. 115259; Nr. Cad.115259, S = 250 mp

C.F. 114617; Nr. Cad.114617, S = 250 mp

C.F. 113705; Nr. Cad.113705, S = 311 mp

C.F. 113706; Nr. Cad.113706, S = 311 mp

C.F. 113707; Nr. Cad.113707, S = 547 mp

C.F. 113708; Nr. Cad.113708, S = 1010 mp

C.F. 113709; Nr. Cad.113709, S = 1056 mp

S TOTAL = 7500 mp

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii pentru zona studiata.

Terenul este amplasat in perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia.

Solicitari ale temei program

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retea de strazi si echiparea tehnico - edilitara pentru zona aflata in studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil - **zona mixta MA3 zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 si L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.**

□ 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 DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect.
- PUZ Locuinte colective si locuinte individuale aprobat cu HCL 357, art 11 din 2019.

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

- Studiu geotehnic;



- Ridicare topografica a terenului studiat.

Date statistice

Suprafata zonei studiate prin P.U.Z. este de 7500 = 0.75 ha – si se indentifica prin C.F. :

- C.F. 110663; Nr. Cad.110663, S = 756 mp
- C.F. 111048; Nr. Cad.111048, S = 250 mp
- C.F. 113697; Nr. Cad.113697, S = 500 mp
- C.F. 113698; Nr. Cad.113698, S = 497 mp
- C.F. 113699; Nr. Cad.113699, S = 377 mp
- C.F. 113700; Nr. Cad.113700, S = 377 mp
- C.F. 113701; Nr. Cad.113701, S = 377 mp
- C.F. 114806; Nr. Cad.114806, S = 250 mp
- C.F. 114608; Nr. Cad.114608, S = 254 mp
- C.F. 114807; Nr. Cad.114807, S = 127 mp
- C.F. 115259; Nr. Cad.115259, S = 250 mp
- C.F. 114617; Nr. Cad.114617, S = 250 mp
- C.F. 113705; Nr. Cad.113705, S = 311 mp
- C.F. 113706; Nr. Cad.113706, S = 311 mp
- C.F. 113707; Nr. Cad.113707, S = 547 mp
- C.F. 113708; Nr. Cad.113708, S = 1010 mp
- C.F. 113709; Nr. Cad.113709, S = 1056 mp
- S TOTAL = 7500 mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate în plansa nr.1 - SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor în plansa nr.4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in partea de sud-vest a municipiului Alba Iulia, are in prezent folosinta de teren arabil, destinatia conf. PUG, are folosinta de teren constructibil: **L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate si **MA3** – zona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

Conform P.U.G. Alba Iulia, zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- **UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3



Pentru locuinte colective, semicolective si individuale

- POT max = 70%,
- CUT max = 2
- **UTR L3A** - Subzona locuintelor
individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire
insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiata are deschidere la str. Ion Lancranjan, str. Marin Preda si partial la strada Radu Stanca si a fost studiata si gandita ca la strada Ion Lancranjan sa aiba functiunea de zona mixta cu regim de inaltime max. P+3, iar restul terenului va fi pentru zona de locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia si este parte integranta din UTR zona mixta MA3 si UTR L3A zona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate - L3A.

Zona care face obiectul prezentului P.U.Z. se invecineaza la:

- **N** cu strada Marin Preda;
- **E** cu proprietatea Zgarcu Liviu Ioan, Mosneag Alin, Tudose Alin Flaviu;
- **S** cu Strada Radu Stanca si proprietati private;
- **V** cu Str. Ion Lancranjan.

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentar cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze natural).

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este cu panta de la nord la sud, stabil, fara urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona incarcarii din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarii din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele



doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de baza a "fruntii" unei dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata in versantul deluros drept al raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul Ampoi si de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezinta o articulatie de suprafete cvasi-plane soi usor sub-orizontale (cu declivitate generala spre est-sud-est), cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivitatea de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenomene geodinamice distructive (prabusiri de teren, eroziuni intense - longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata excesive, inundati etc.).

Evident, viitoarele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuiasi, in acelasi timp, sa asigure colectarea si deranjul corect/optim al apelor meteorice – fapt care va conduce la conservarea umiditatii naturale din intraga "zona activa" a constructiei in cauza si astfel, la pastrarea capacitatii portante a terenului de fundare avuta initial in vedere.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes [Alba Iulia - este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanent – torential.

In zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masadepozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviozitate ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, in general, nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundatiile obiectivelor nou-proiectate si nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare.

[In mod special se mentioneaza faptul ca, in treimea inferioara a fruntii terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot aparea ape subterane (care in tendinta lor de a apare la suprafata ca izvoare de panta) ajung la adancimi relativ mici si pot afecta zonele



de regim de subsol ale unor constructii; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale constructiilor in cauza sau, subsolurile acestora se vor hidroizola in sistem cuva].

Seismicitatea

Zona seismica: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80-;-0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Circulatia rutiera in zona se desfasoara pe:

- strada Ion Lancranjan, strada Brandusei si strazile Marin Preda si Radu Stanca.

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

In zona predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*.

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

Conform P.U.G. al municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din **UTR – subzona MA3** subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate si **L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Relationari între functiuni

Conform P.U.G., zona studiata se incadreaza in **MA3** zona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, iar cealalta parte are functiunea **L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate, se doreste ca din subzona L3A sa fie transformata partial in MA3 in vederea construirii de locuinte colective cu spatii



comerciale, birouri si servicii iar in zona care va ramane in L3A se propun loturi de locuinte individual cu lot minim de 250 mp.

UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 si L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

- Conform P.U.G pentru zona studiata:
 - Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
 - POT max = 70%,
 - CUT max = 2
 - Pentru locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
 - POT max = 40%,
 - CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

În zona studiata, conform PUZ actual, au fost prevazute spatii destinate dezvoltarii serviciilor la parterul blocurilor.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

- Teren viran – spatiu verde
- Strada de acces Ion Lancranjan este reglementata urbanistic/nu este reglementata juridic, nu este modernizata (drum de pamant).
- Strada de acces Marin Preda este propusa pentru modernizare la un profil de 8.00 m.
- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone mixte/locuire colectiva, comert si servicii

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona studiata exista retele de alimentare cu energie electrica in regim de joasa tensiune.

2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

În vecinatatea zonei studiate exista retea de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.



□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea unor locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3 si a unor loturi in vederea construirii de locuinte individuale.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B.

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

In evaluare.

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

In ultimi ani s-a evidentiat tendinta de dezvoltare a zonei atat prin dotarile majore comerciale existente si in curs de extindere, situate la arterele principale str. Brandusei si str. Ion Lancranjan.

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone de locuinte individuale si a unei zone mixte cu locuinte colective regim de inaltime D+P+3, avand servicii si spatii comerciale la parter.

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat al unei zone de locuinte individuale si a unei zone mixte cu locuinte colective regim de inaltime D+P+3, avand servicii si spatii comerciale la parter.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

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



Terenul studiat se încadrează, din punct de vedere geomorfologic, în zona de trecere dintre lunca, bine individualizată, ce se dezvoltă pe malul drept a râului Mureș și zona de versanți.

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezintă astfel:

- La suprafața apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu răspândire cvasi-generală și grosimi de cca 0.80-0.90 m ;
- Sunt adâncimile menționate, până la cca 4.00-5.00 m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fină –"complexul acoperitor al terasei"- constituite din: argile prafoase, argile nisipoase, prafuri și nisipuri argiloase etc., frecvent cu carbonați (venule și/sau concrețiuni), cafenii-galbui la brun-roșcate, plastic consistente la plastic vartoase;
- La partea inferioară a profilului, sub adâncimile menționate anterior, apar aluviunile grosiere constituite din bolovanisuri cu pietris și nisip cenusii la brun-ruginii, umede la saturate, cu grad de indesare mediu-ridicată și care repauzează direct pe roca de bază, supraconsolidată.

Nivelul apei subterane

În zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na râului Mureș], apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere, cantonate fiind în masă depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de bază, cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviozitate ridicată).

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu $a_g = 0.10g$ și $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de îngheț

Se apreciază conform STAS – 6054/77 că adâncimea de îngheț este de 0.80-:- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Condiții de fundare:

- **Strat de fundare:** se va preciza de către proiectantul de rezistență – din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei **adâncimi de fundare de minime: $D_f \text{ min} = -0.90 \text{ :-} -1.00 \text{ m}$** de la cota terenului natural actual [cu condiția realizării simultane a adâncimii de fundare minimă-constructivă (de cca 0.40-0.50 m) sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol].

- **Presiunea convențională: $P_{conv} \text{ (de bază)} = 350 \text{ kPa}$** conform STAS 3300/2-85 pentru lățimea fundației de $B = 1.00 \text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_f = 2.00 \text{ m}$ de la nivelul terenului sistematizat.



□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conform P.U.G. Alba Iulia zona studiata prin prezentul P.U.Z are urmatorul regim tehnic:

- **UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- Regimul max. de inaltime: P+3
- Pentru locuinte colective, semicolective si individuale
- POT max = 70%,
- CUT max = 2
- Regimul max. de inaltime: P+3

- **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- POT max = 40%,
- CUT max = 1.2
- Regimul max. de inaltime: P+1+M

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa aiba atat zonificarea **UTR - MA3** Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate cat si **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Lucrarile majore prevazute in zona sunt atat locuinte individuale cat si locuintele colective, caile de acces corespunzatoare si parcarile.

Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) se va face de catre investitor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta de la nord la sud. Construirea de locuinte atat individuale cat si colective presupune echiparea zonei cu suprafete de protectie de spatii verzi adiacente zonelor construite si alei promenada, loc de joaca pentru copii etc.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei rutiere

Accesul în zona studiata se face din strada Brandusei cu un profil modernizat la 12.00 m (carosabi 6.00 m, zona verde 0.70 m, trotuare variabile de la 1.20 m la 1.75 m, si pista de biciclete 2.10 m) si din Strada Ion Lancranjan propusa spre dezvoltare la 29.00 m conform profilelor prezentate in plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.



Deasemenea se propune modernizarea strazii Marin Preda din care se face accesul la lorurile propuse pentru zona de locuinte individuale la un profil de 8.00 m.

Pentru toate caile de comunicatie rutiera din zona studiata se impun urmatoarele reglementari generale:

- îmbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzatoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanturilor și a lucrărilor de artă.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile de o parte și de alta a străzilor și pe aleile propuse în incinta conf. Plansei Nr. 02' – Plansa Mobilare.

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

Funcțiunea propusă și menționată pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. este:

L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate.

MA3 - Subzona mixtă cu regim de construcție continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3.

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de funcțiuni:

- zona pentru locuințe colective D+P+3 cu dotări la parter amplasat în partea de est a terenului;
- zona pentru locuințe individuale P+1+M;
- zona pentru spații plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicație rutieră - **Cr**.

În zona studiată există următoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale și locuințele colective cu spații comerciale, birouri și servicii la parter;
- **domeniul public**, reprezentat de strada noi propusă precum și de străzile existente propuse pentru dezvoltare.

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul privat și domeniul public reprezentat prin limita străzilor existente ca și circulație majoră a zonei.



Fata de **aliniament** cladirile vor fi amplasata retrase conform plansei 02. Reglementari urbanistice.

Pentru zona de locuinte individuale L3A - retragerea fara de aliniament la strada Marin Preda va fi de 3.00 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00 m, iar fata de limita posterioara, retragerea va fi de 3.00m.

Pentru zona de locuinte colective si servicii MA3 - retragerea fara de aliniament la strada Marin Preda si Radu Stanca va fi de minim 5.00 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00 m, iar fata de limita posterioara retragerea va fi de 6.00 m.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal propunem:

- **Pentru UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate;
 - **POT max = 70%,**
 - **CUT max = 2**
 - **Regimul max. de inaltime: D+P+3**
 - **Lot minim = 1000 mp**

- **Pentru UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
 - **POT max = 40%,**
 - **CUT max = 1.2**
 - **Regimul max. de inaltime: P+1+M**
 - **Lot minim = 250 mp**

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate :	7500.00	-	7500.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	7500.00	100	7500.00	100
1. MA3 - Subzona mixta MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri din care:	335.50	4.47	2002.85	26.70
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	1070.80	14.27
PLATFOME, ALEI, PARCARI SI ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	922.69	12.30
2. L3A - zona locuintelor familiale si semicolective L3A inaltime maxime de P+1 niveluri din care:	5602.95	74.70	4442.25	59.23
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	3171.00	42.28
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	1271.25	16.95
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	1055.77	11.16	1055.77	14.07
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	227.00	3.02
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	828.76	11.05

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere



Strada Radu stanca a fost reglementata prin documentatii de urbanism anterioare, echipata cu toate retelele edilitare si pe loturile aferente acestei strazi au fost realizate locuite individuale (autorizate, realizate si receptionate). Se propune echiparea strazii Marin Preda cu retele apa, canal, gaz si electrice.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa a zonei se va face din reseaua de distributie a municipiului Alba Iulia, de la distribuitorul situat la baza dealului pe care sunt amplasate rezervoarele de înmagazinare a apei, printr-o conducta de aductiune, care va alimenta retelele de serviciu, amplasate pe strazi.

Conductele de apa se vor executa din polietilena de înalta densitate. Pe conductele de apa se vor prevedea hidranti exteriori de incendiu, conform SR 4163-1.

Alimentarea cu apa a consumatorilor se va face prin bransamente individuale, prevazute cu camine de apometru pentru masurarea consumului de apa.

Conductele de apa se vor monta îngropat, conform tehnologiei pentru acest tip de conducte. Fata de retelele de canalizare se va pastra o distanta de minim 3,0ml.

Canalizarea apelor uzate menajere

Toate strazile din zona studiata vor fi echipate cu retele de canalizare menajera ce se vor executa din tuburi de PVC Dn 250. Caminele de vizitare, se propun a se executa din polietilena, pentru a asigura o etanseitate sporita. Rețele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Brandusei. Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0 ml. Rețele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distantelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de rețele.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin racord la reseaua de energie electrica existenta in zona.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la reseaua de joasa presiune existent in zona.

3.6.4. Salubritate

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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



Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformei ecologice in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei studiate se prevede amenajarea de spatii verzi de-alungul drumurilor de acces propuse spre modernizare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat in actualul PUZ este inclus in listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Propunerea urbanistica include amenajare de zone verzi de protectie a cladirilor cu functiuni mixte.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei strazi care va deservii atat zona de locuinte individuale cat si zona mixta, precum si modernizarea strazilor Marin Preda si Ion Lancranjan, strazi propuse sa fie echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.

317/2022

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PUZ – REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDA SI ION LANCRANJAN

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARIN PREDA, FN, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.

317/2022

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

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



Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat pe strada Marin Preda, in vestul municipiului Alba Iulia, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR MA3** si **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale si locuintele colective cu spatii comerciale, birouri si servicii la parter;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona si de strada Marin Preda.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

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

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate



Terenul studiat este inclus in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora – sit arheologic conform PUG.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

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

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

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

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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in:

- **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

- **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

Se doreste ca sa fie extinsa zona **MA3** la strada Ion Lancranjan, **in vederea construirii de locuinte colective cu spatii comerciale, birouri si servicii iar in zona care va ramane in L3A se propun loturi de locuinte individual cu lot minim de 250 mp.**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

Pt UTR MA3

POT propus = 70%

Pt UTR L3A

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

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



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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insozire minima a camerelor de locuit de 1_{1/2}h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

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

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune pentru zona **UTR MA3:**

- fata de strada Ion Lancranjan, cladirile (locuintele colective) se vor amplasa retrase cu **8.00 m**, iar fata de **strada Marin Preda** retragerea va fi de **5.00 m**.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune pentru zona **UTR L3A:**

- fata de strada **Marin Preda**, cladirile (locuintele individuale in regim de construire individual sau cuplat) se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, **exceptie** facand **lotul 15** care are o retragere de **6.00 m** fata de strada.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.



Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta izolata:

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

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

Pentru locuinta cuplata:

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

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

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

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

Amplasarea anexelor:

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

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

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si reglementarii strazi Marin Preda din punct de vedere juridic se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

7.1 Accese carosabile



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

7.2 Accese pietonale

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

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

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

Strazile Marin Preda si Ion Lancranjan au fost propuse spre modernizare si sunt prevazute cu trotuare deoparte si de alta a carosabilului.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si regementarea strazi Marin Preda din punct de vedere juridic cu un profil de **8.00 m**, care va asigura accesul la parcelele propuse.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.



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

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

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

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

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

- **Pentru UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- **Regimul max. de inaltime: D+P+3**
- **Lot minim = 1000 mp**
- **Pentru UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- **Regimul max. de inaltime: P+1+M**
- **Lot minim = 250 mp**

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolată	250 mp	12.00 m
Cuplat	250 mp	12.00 m
	MA3	MA3
Izolată	1000 mp	20.00 m

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

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru UTR L3A:

Inaltimea la cornisa sa nu depaseasca 8.00m de la cota terenului, pentru regim de inaltime P+1+M.

Pentru UTR MA3:

Inaltimea la cornisa sa nu depaseasca 13.00m de la cota terenului, pentru regim de inaltime D+P+3.

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



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

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

Aspect volumetric si invelitoare:

L3A:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa necirculabila cu:

- acoperis tip sarpanta cu una sau doua ape- pentru cladirile insiruite

- acoperis tip terasa necirculabila

- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

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

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

MA3:

Aspect modern specific cladirilor cu functiuni mixte, locuire si dotari de cartier/servicii.

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

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

Pentru **orice tip de locuinte nou construite** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** dacă unitatea de locuit are o **suprafata utila mai mica de 66 mp si minim 2 locuri** de parcare/ garare dacă unitatea de locuit are o **suprafata utila mai mare de 66 mp.**

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

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

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



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

Imprejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.40 m** și o parte transparentă, dublata sau nu cu gard viu;

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

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea puzei de gunoier. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât puzele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

Pentru lotul aferent UTR MA3 – Locuințe colective nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât puzele autorizate de către firmele colectoare. Platforma ecologică va fi realizată conform HCL 374/2014, (platforma ecologică subterană).

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

11.1 În cadrul **UTR L3A** au fost stabilite următoarele zone:

L Zona rezidențială

L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective, P, P+1, în regim de construire înșiruit

L3A – Cr Subzona circulației pietonale și parcaje

L3A – Zv Subzona spații verzi

- zona cu loturi minime construibile de **250 mp pentru locuințe în regim de construire cuplat sau izolat**, în regim de înălțime: **P+1**

MA 3 -zona mixtă

În cadrul **UTR MA3** – Subzona mixtă cu regim de înălțime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situată în afara ariei protejate.

În zona reglementată prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de funcțiuni:

- zona pentru locuințe colective D+P+3 cu dotări la parter amplasat în partea de est a terenului;
- zona pentru locuințe individuale în regim de construire individual sau cuplat P+1+M;
- zona pentru spații plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicație rutieră - **Cr**.



C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

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

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

În cadrul **UTR MA3** – Subzona mixta cu regim de inaltime max.P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate.

In cadrul **UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate.

1.1

In zona reglementata prin prezentul P.U.Z. se definesc patru tipuri de functiuni:

- zona pentru locuinte colective D+P+3 cu dotari la parter amplasat in partea de est a terenului ;
- zona pentru locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat sau insiruit P+1+M ;



- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu regim de inaltime P+1+M
- locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3;
- spatii plantate, sport, agrement;
- functiuni complementare - servicii (dotari de cartier) la demisol/parterul blocurilor:
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- comert cu amanuntul;
- agentii de turism, aparthoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.3. Utilizari interzise:

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

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor



3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune pentru zona **UTR MA3**:

- fata de strada Ion Lancranjan, cladirile (locuintele ilocuintele colective) se vor amplasa retrase cu **8.00 m**, iar fata de **strada Marin Preda** retragerea va fi de **5.00m**.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune pentru zona **UTR L3A**:

- fata de strada **Marin Preda**, cladirile (locuintele individuale in regim de construire individual sau cuplat) se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, **exceptie** facand **lotul 15** care are o retragere de **6.00 m** fata de strada.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

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

Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta izolata:

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

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

Pentru locuinta cuplata:

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

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

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

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei



mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3, se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor:

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

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

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

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

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

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra 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.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente strada Izvorului, Str. Gardeniei si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.)

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

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

Accesul în zona studiata se face din strada Brandusei cu un profil modernizat la 12.00 m (carosabi 6.00 m, zona verde 0.70m, trotuare variabile de la 1.20 m la 1.75 m, si pista de biciclete 2.10m)si din Strada Ion Lancranjan propusa spre dezvoltare la 29.00 m conform profilelor prezentate in plansa nr.2 Reglementari Urbanistice.



Deasemenea se propune modernizarea strazii Marin Preda din care se face accesul la lorurile propuse pentru zona de locuinte individuale la un profil de 8.00m.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

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.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de:

- **Pentru UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- **Regimul max. de inaltime: D+P+3**
- **Lot minim = 1000 mp**

- **Pentru UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- **Regimul max. de inaltime: P+1+M**
- **Lot minim = 250 mp**

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolată	250 mp	12.00 m
Cuplat	250 mp	12.00 m
	MA3	MA3
Izolată	1000 mp	20.00 m

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

Procentul de ocupare al terenului



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

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

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

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

- **Pentru UTR MA3** - Subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 niveluri, regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situata in afara ariei protejate
- **POT max = 70%,**
- **CUT max = 2**
- **Regimul max. de inaltime: D+P+3**
- **Lot minim = 1000 mp**

- **Pentru UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate
- **POT max = 40%,**
- **CUT max = 1.2**
- **Regimul max. de inaltime: P+1+M**
- **Lot minim = 250 mp**

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

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

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

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

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE IN REGIM DE CONSTRUIRE CUPLT SI IZOLAT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR L3A – Zona locuinte individuale si semicolective in regim insiruit cu maxim S+P+1E niveluri.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta : str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

Pr.Nr.

317/2022

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. MA3**
CARACTER PREDOMINANT – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE INALTIME MAX. P+3
NIVELURI, REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL, SITUATA IN
AFARA ARIEI PROTEJATE.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



PROPRIETARI:
 SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTIONS SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, ROSU MARIA, ZAHARIE PRETORIAN RAZVAN IOAN
 C.F. 110663; Nr. Cad.110663, S = 756 mp
 C.F. 111048; Nr. Cad.111048, S = 250 mp
 C.F. 113697; Nr. Cad.113697, S = 500 mp
 C.F. 113698; Nr. Cad.113698, S = 497 mp
 C.F. 113699; Nr. Cad.113699, S = 377 mp
 C.F. 113700; Nr. Cad.113700, S = 377 mp
 C.F. 113701; Nr. Cad.113701, S = 377 mp
 C.F. 114806; Nr. Cad.114806, S = 250 mp
 C.F. 114608; Nr. Cad.114608, S = 254 mp
 C.F. 114807; Nr. Cad.114807, S = 127 mp
 C.F. 115259; Nr. Cad.115259, S = 250 mp
 C.F. 114617; Nr. Cad.114617, S = 250 mp
 C.F. 113705; Nr. Cad.113705, S = 311 mp
 C.F. 113706; Nr. Cad.113706, S = 311 mp
 C.F. 113707; Nr. Cad.113707, S = 547 mp
 C.F. 113708; Nr. Cad.113708, S = 1010 mp
 C.F. 113709; Nr. Cad.113709, S = 1056 mp
S TOTAL = 7500 mp



ALBA IULIA

str. Ion Lancranjan

str. Str. Marin Preda

str. Brandusei

Spre Paclisa

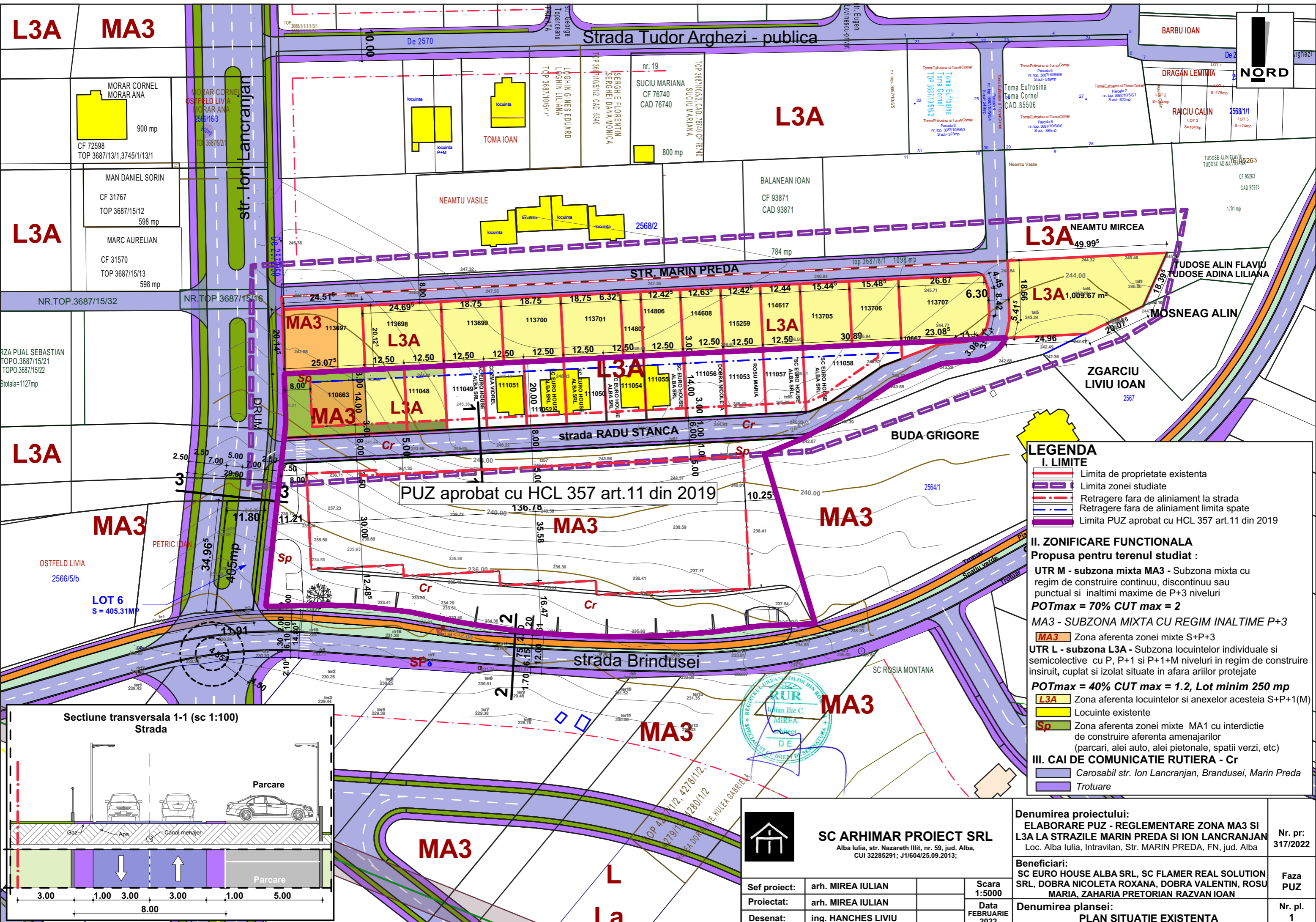
Cartier La Recea

Legenda

- Str. Ion Lancranjan
- Str. Brandusei
- Amplasament studiat



 SC ARHIMAR PROIECT SRL <small>Alba Iulia, str. Nazareth III lit. nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulim Alba Iulia;</small>	Denumirea proiectului:		Nr. pr: 317/2022
	ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDA SI ION LANCRANJAN Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARIN PREDA, FN, jud. Alba		
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN	Scara 1:5000	Beneficiari: SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTIONS SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN	
Proiectat: arh. MIREA IULIAN	Data FEBRUARIE 2021		
Desenat: arh. MIREA IULIAN	Denumirea plansei: PLAN INCADRARE IN LOCALITATE		Nr. pl. 0



LEGENDA

I. LIMITE

- Limita de proprietate existenta
- Limita zonei studiate
- Retragere fara de aliniament la strada
- Retragere fara de aliniament limita spate
- Limita PUZ aprobat cu HCL 357 art.11 din 2019

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA
Propusa pentru terenul studiat :

UTR M - subzona mixta MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
POTmax = 70% CUT max = 2

MA3 - SUBZONA MIXTA CU REGIM INALTIME P+3

MA3 Zona aferenta zonei mixte S+P+3

UTR L - subzona L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
POTmax = 40% CUT max = 1.2, Lot minim 250 mp

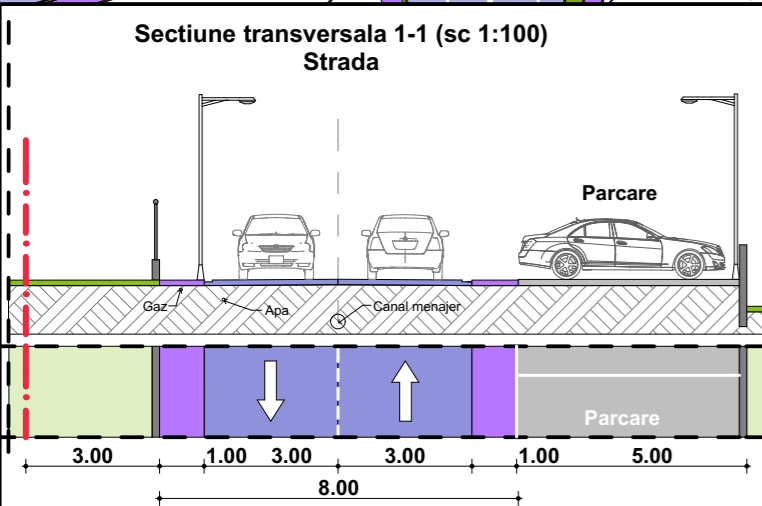
L3A Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+1(M)

Locuinte existente

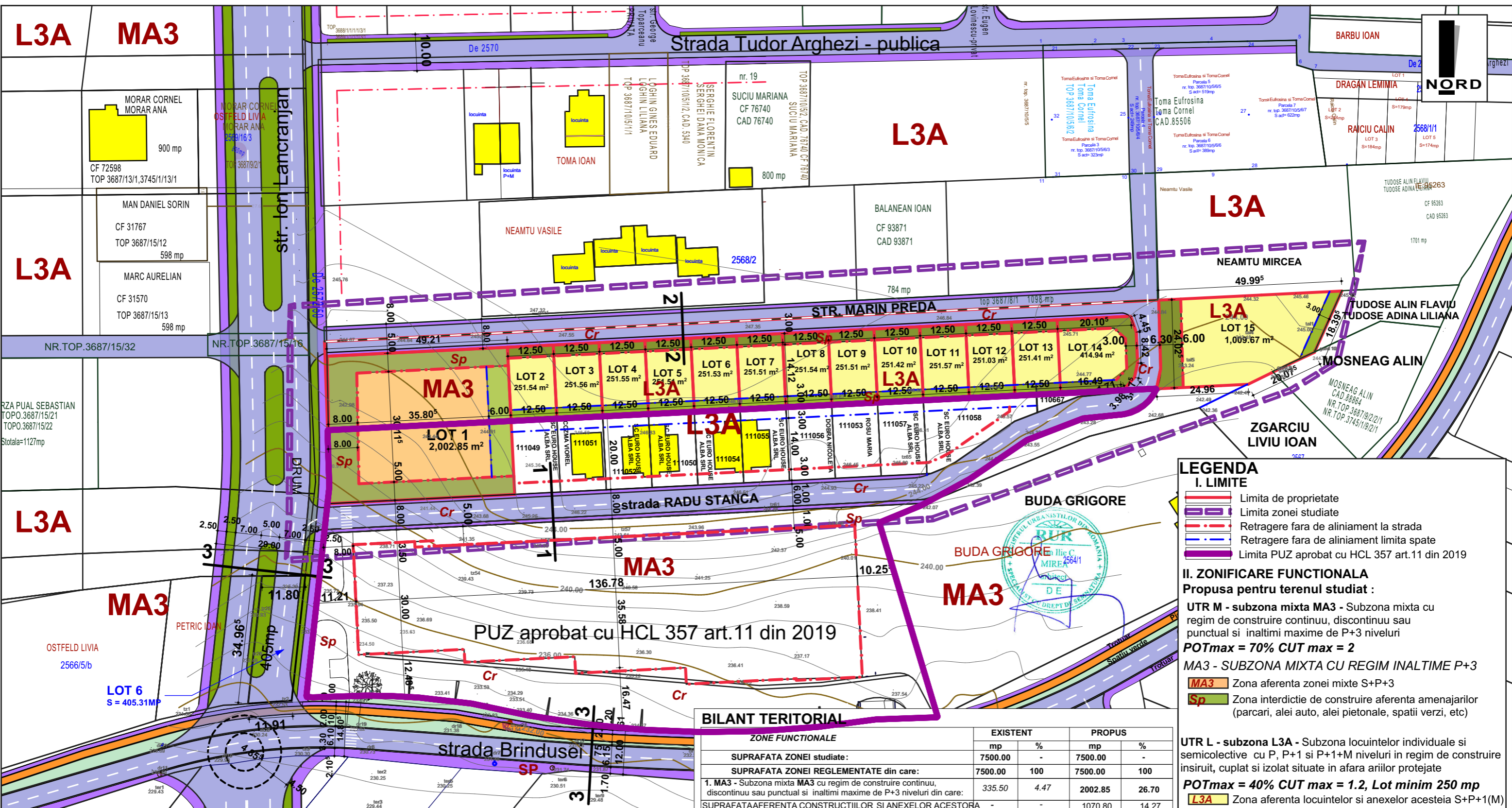
Sp Zona aferenta zonei mixte MA1 cu interdictie de construire aferenta amenajarilor (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)

III. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Carosabil str. Ion Lancranjan, Brandusei, Marin Preda
- Trotuare



<p>SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;</p>		<p>Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDA SI ION LANCRANJAN Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARIN PREDA, FN, jud. Alba</p> <p>Beneficiari: SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTION SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN</p> <p>Denumirea plansei: PLAN SITUATIE EXISTENTA</p>	<p>Nr. pr: 317/2022</p> <p>Faza PUZ</p> <p>Nr. pl. 1</p>
Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara 1:5000	
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN		
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU		
		Data FEBRUARIE 2022	



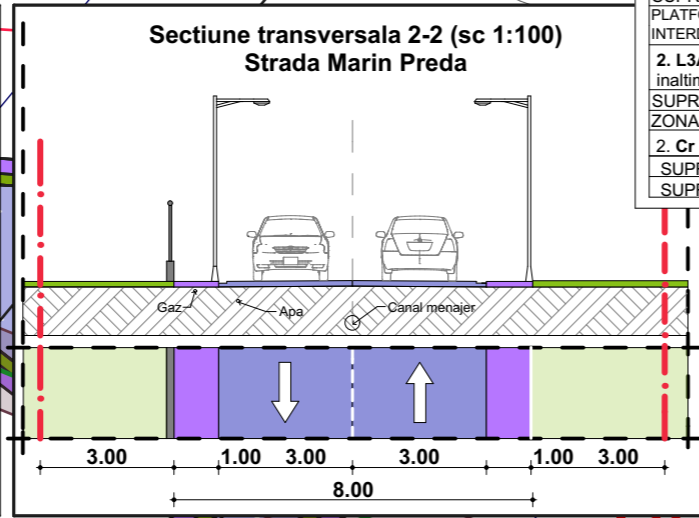
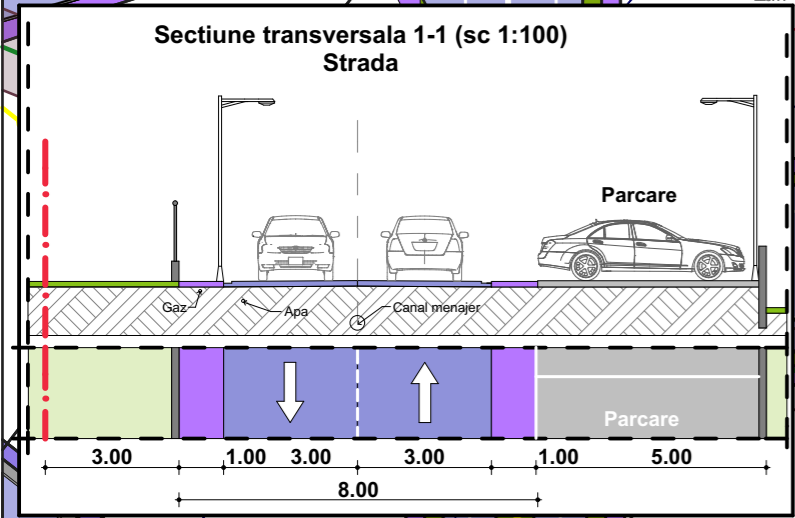
- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita de proprietate
 - Limita zonei studiate
 - Retragere fara de aliniament la strada
 - Retragere fara de aliniament limita spate
 - Limita PUZ aprobat cu HCL 357 art.11 din 2019

- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- Propusa pentru terenul studiat :**
- UTR M - subzona mixta MA3 -** Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
POTmax = 70% CUT max = 2
- MA3 - SUBZONA MIXTA CU REGIM INALTIME P+3**
- MA3 Zona aferenta zonei mixte S+P+3
 - Sp Zona interdictie de construire aferenta amenajarilor (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)

- UTR L - subzona L3A -** Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
POTmax = 40% CUT max = 1.2, Lot minim 250 mp
- L3A Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+1(M)
 - Locuinte existente
 - Sp Zona aferenta zonei mixte MA1 cu interdictie de construire aferenta amenajarilor (parcari, alei auto, alei pietonale, spatii verzi, etc)
- III. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr**
- Cr Carosabil str. Ion Lancranjan, Brandusei, Marin Preda
 - Cr Trotuare

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate:	7500.00	-	7500.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	7500.00	100	7500.00	100
1. MA3 - Subzona mixta MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri din care:	335.50	4.47	2002.85	26.70
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	1070.80	14.27
PLATFOME, ALEI, PARCARI SI ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	922.69	12.30
2. L3A - zona locuintelor familiale si semicolective L3A	5602.95	74.70	4442.25	59.23
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	3171.00	42.28
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	1271.25	16.95
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	1055.77	11.16	1055.77	14.07
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	227.00	3.02
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	828.76	11.05



SC ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDA SI ION LANCRANJAN
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARIN PREDA, FN, jud. Alba

Nr. pr: 317/2022

Beneficiari:
SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTION SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN

Faza PUZ

Denumirea plansei:
REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pl. 2

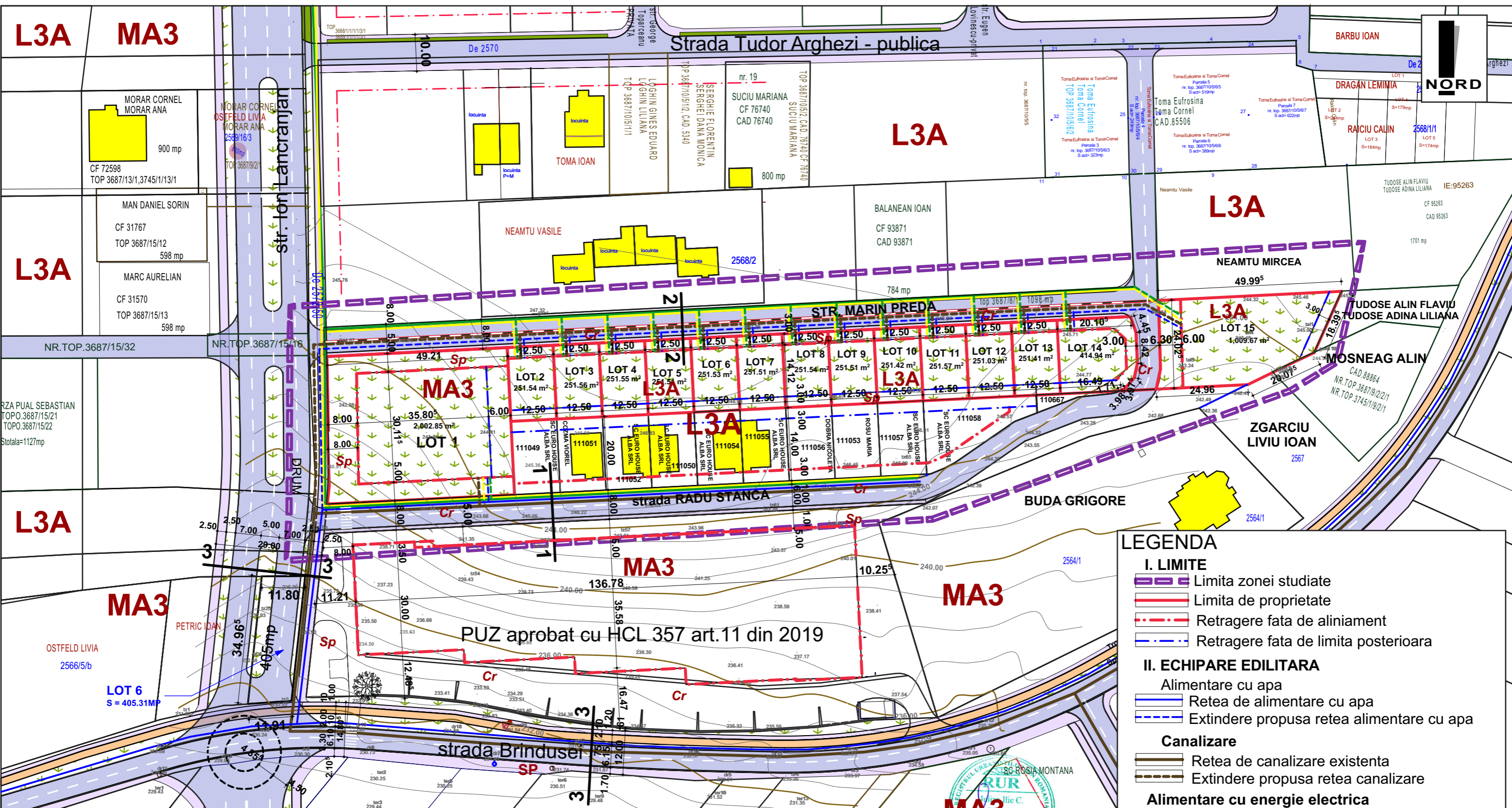
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara: 1:1000

Data: FEBRUARIE 2022



LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament
- Retragere fata de limita posterioara

II. ECHIPARE EDILITARA

Alimentare cu apa

- Retea de alimentare cu apa
- Extindere propusa retea alimentare cu apa

Canalizare

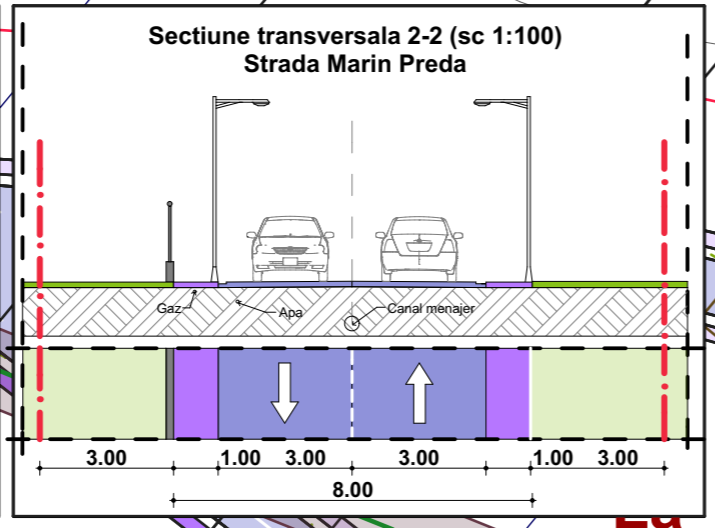
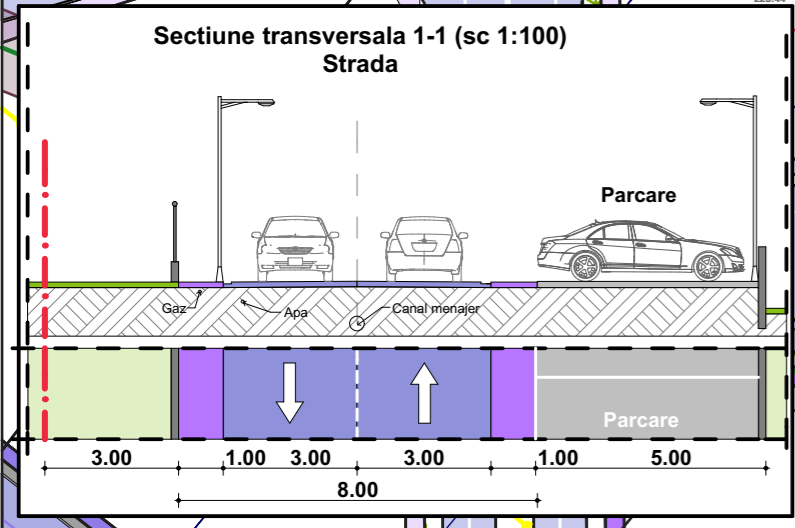
- Retea de canalizare existenta
- Extindere propusa retea canalizare

Alimentare cu energie electrica

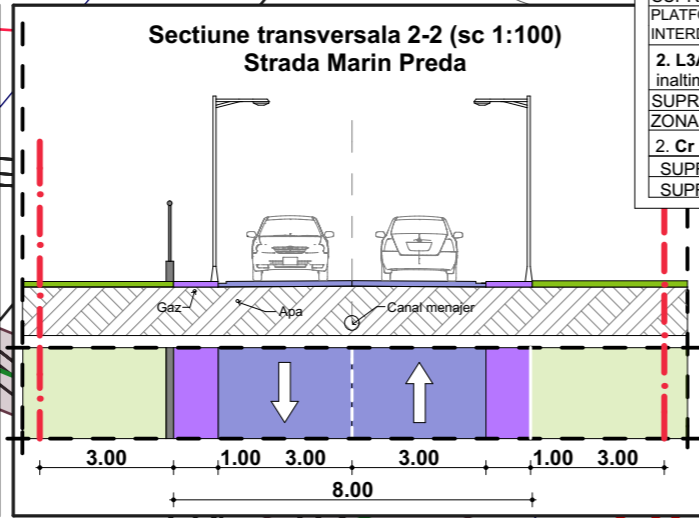
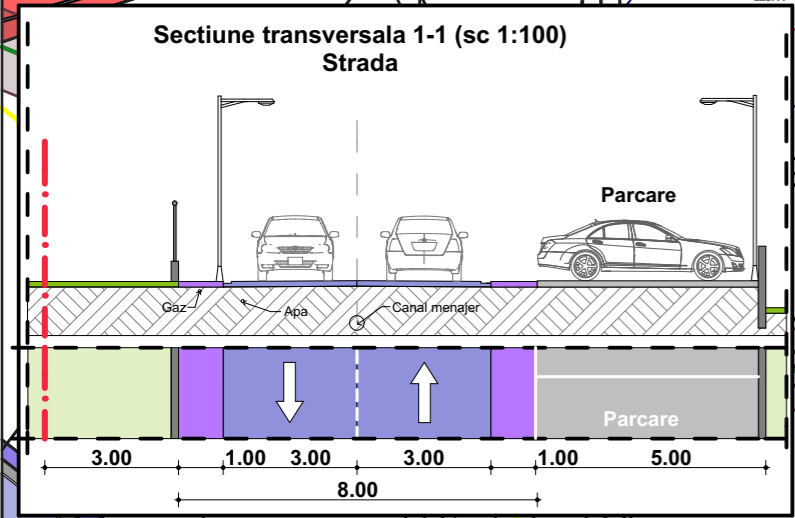
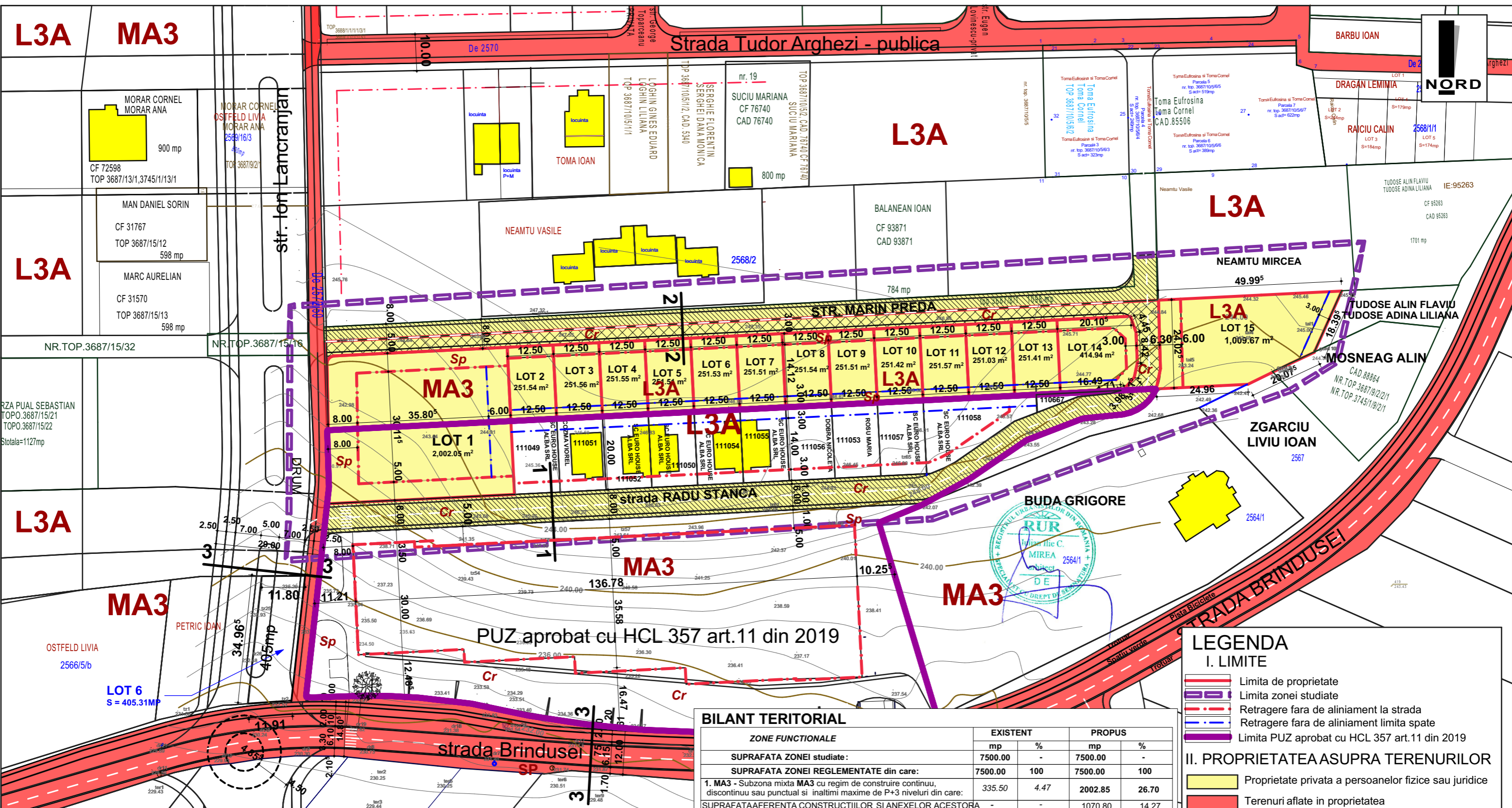
- Retea de joasa tensiune
- Bransament propus retea electrica

Alimentare cu gaz metan

- Retea gaz metan existenta
- Bransament propus retea gaz



<p>SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;</p>		<p>Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDĂ SI ION LANCRANJAN Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARIN PREDĂ, FN, jud. Alba</p>		Nr. pr: 317/2022
		<p>Beneficiari: SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTION SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN</p>		Faza PUZ
Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara 1:1000	Denumirea planșei: ECHIPARE EDILITARA	
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN		Data FEBRUARIE 2022	Nr. pl. 3
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU			



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI studiate:	7500.00	-	7500.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	7500.00	100	7500.00	100
1. MA3 - Subzona mixta MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri din care:	335.50	4.47	2002.85	26.70
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	1070.80	14.27
PLATFORME, ALEI, PARCARI SI ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	922.69	12.30
2. L3A - zona locuintelor familiale si semicolective L3A inaltimi maxime de P+1 niveluri din care:	5602.95	74.70	4442.25	59.23
SUPRAFATA AFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	3171.00	42.28
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	1271.25	16.95
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	1055.77	11.16	1055.77	14.07
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	227.00	3.02
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	828.76	11.05

LEGENDA I. LIMITE

- Limita de proprietate
- Limita zonei studiate
- Retragere fara de aliniament la strada
- Retragere fara de aliniament limita spate
- Limita PUZ aprobat cu HCL 357 art.11 din 2019

II. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri aflate in proprietatea publica de interes local
- Terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice - strazi private reglementate juridic prin PUZ-uri aprobate anterior (Str. Marin Preda, Radu Stanca)
- Terenuri aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice - reglementare juridica a profilului strazii Marin Preda prin PUZ-actual



SC ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara 1:1000
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU	
		Data FEBRUARIE 2022

Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ - REGLEMENTARE ZONA MA3 SI L3A LA STRAZILE MARIN PREDA SI ION LANCRANJAN Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. MARIN PREDA, FN, jud. Alba		Nr. pr: 317/2022
Beneficiari: SC EURO HOUSE ALBA SRL, SC FLAMER REAL SOLUTION SRL, DOBRA NICOLETA ROXANA, DOBRA VALENTIN, ROSU MARIA, ZAHARIA PRETORIAN RAZVAN IOAN		Faza PUZ
Denumirea plansei: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		Nr. pl. 4