



ARHIMAR PROIECT SRL

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

tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 202/2018

PROIECT NR. 202/2018

ELABORARE PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. Ion Lancranjan ,FN, jud. Alba

BENEFICIARI: SC EURO HOUSE ALBA SRL

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2019

Exemplar nr. **1**



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. Situatia existent. Disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare | plansa 2' |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN





SP – zona pentru spatii plantate, sport, agrement ;

Cr – zona pentru cai de comunicatie rutiera.

Terenul reglementat prin prezentul P.U.Z este amplasat intre strada Brandusei si Str. Marin Preda, este proprietatea SC EURO HOUSE SRL

si se indentifica prin :

C.F. 109587; Nr. Cad.109587, S = 14122 mp

C.F. 104228; Nr. Cad.104228, S = 405 mp

S TOTAL = 14 527 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, reseaua 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 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 arilor 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 aceluiasi proiect.

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 14527 = 1.45 ha** – si se indentifica prin C.F. :
 - **C.F. 109587; Nr. Cad.109587, S = 14122 mp**
 - **C.F. 104228; Nr. Cad.104228, S = 405 mp**
 - **S TOTAL = 14 527 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** – Subzona 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 si Str. Brandusei si a fost studiata si gandita ca in mare parte sa aiba functiunea de subzona mixta cu regim de inaltime max. P+3 si zona de locuinte colective 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 subzona mixta MA3 si 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 - L3A.

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

- **N** cu proprietatea Zaharie Pretorian Razvan;
- **E** cu proprietatea Domsa Victor;
- **S** cu Strasa Brandusei;
- **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 vest la est, 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" uneia 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 pluviziotate 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 secvential, 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 suprafta 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 construtiilor 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 si strada Brandusei.

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



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 intre functiuni

Conform P.U.G., zona studiata se incadreaza in mare parte in subzona 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 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 inaltime 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 Brandusei este propusa pentru modernizare.
- Nu este proiectata/realizata lo trama stradala majora si secundata care sa permita accesul la parcela de teren/la viitoarele loturi
- 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 perioada ultimilor 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.

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni :

Locuinte colective, servicii invatamant, comert, alte tipuri de servicii inclusiv sport agrement si locuinte individuale.

Suprafata mare studiata (aprox 1.4 ha) creaza premisele realizarii unui mini cartier situat in vecinatatea circulatiilor majore din zona, sa asigure pe langa functiunea de locuire in regim colectiv si functiuni complementare necesar atat investitiei propriuzise dar si vecinatatilor acesteia.

Se evidentiaza necesitatea studierii cu atentie a vecinatatilor, amplasamentul analizat situindu-se conform P.U.G aprobat intr-o zona predominant mixta.

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 de 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 prezinta astfel:

- La suprafata apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală și grosimi de cca 0.80-0.90m ;
- Sun adancimile mentionate, pana la cca 4.00-5.00m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fina – ‘complexul acoperitor al terasei’- constituite din : argile prafoase, argile nisipoase, prafuri și nisipuri argiloase etc., frecvent cu carbonati (venule și/sau concretuni), cafenii-galbui la brun-roscate, plastic consistente la plastic vartoase ;
- La partea inferioara a profilului, sub adancimile mentionate anterior, apar aluviunile grosiere constituite din bolovanisuri cu pietris și nisip



cenusii la brun-ruginii, umede la saturate, cu grad de indesare mediu-ridicat si care repauzeaza direct pe roca de baza, supraconsolidata.

Nivelul apei subterane

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 pluviziotate ridicata).

Seismicitatea

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

Adâncimea de îngheț

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare :

- **Strat de fundare** : se va preciza de catre proiectantul de rezistenta – din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala ; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei **adancimi de fundare de minime : $D_f \min = - 0.90$ - :- -1.00 m** de la cota terenului natural actual [cu conditia realizarii simultane a adancimii de fundare minima-constructiva (de cca 0.40-0.50m) sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol].

- **Presiunea conventionala : $P_{conv} (de\ bază) = 350\ kPa$** conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00\ m$ si adancimea de fundare $D_f = 2.00\ m$ 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 arilor 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 0.70m, 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 realizarea unui drum care strabate terenul studiat de la est la vest care va avea un profil de 8.00m.

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 periodica a caii de rulare, a șanturilor și 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 fâșiilor de protectie.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale



Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor si pe aleile propuse in incinta conf. Planei Nr. 02' –Plansa Mobilare.

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

Funcțiunea propusa si mentiunuta pentru zona studiata prin prezentul P.U.Z. este:

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.

MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3.

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 P+1+M ;
- zona pentru spatii plantate, sport, agrement - **SP**;
- zona pentru cai de comunicatie rutiera - **Cr**.

In zona studiata exista urmatoarele categorii de terenuri:

- **domeniul privat**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale si locuintele colective cu spatii comerciale, birouri si servicii la parter;
- **domeniul public**, reprezentat de strada noi propusa precum si de strazile existente propuse pentru dezvoltare.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public reprezentat prin limita strazi existente sau strada propusa ca si circulatie majora 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 nou propusa va fi de 3.00 m iar fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m 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 nou propusa va fi de minim 3.50 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m, fata de limita de proprietate la strada Brandusei retragerea va fi de minim 11.00m iar fata de limita de proprietate estica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 1.60 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:	18 848.00	-	18 848.00	-
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	14 605.00	100	14 605.00	100
1. MA3 - Subzona mixta MA3 cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+1 niveluri din care:	7893.00	54.04	8931.00	61.16
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4880.00	33.42
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	4051.00	27.74
2. L3A - zona locuintelor familiale si semicolective L3A inaltime maxime de P+1 niveluri din care:	5087.00	34.80	3546.00	24.30
SUPRAFATAAFERENTA CONSTRUCTIILOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	2195.00	15.05
ZONA VERDE CU INTERDICTIE DEFINITIVA DE CONSTRUIRE	-	-	1351.00	9.25
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	1631.00	11.16	2124.00	14.54
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	332.00	2.27
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	1792.00	12.27

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

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 branșamente 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. Retele de canalizare se vor racorda la colectorul menajer existent Dn 400, amplasat pe strada Brandusei.



Adâncimea medie a acestui colector este de circa 3,0ml. Retelele de canalizare se vor monta în axul strazilor, cu pastrarea distantelor normate (STAS 8591-91) fata de celelalte tipuri de retele.

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

În 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 în actualul PUZ este inclus în listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B.

Refacerea peisagistica și reabilitare urbană

Propunerea urbanistică include amenajare de zone verzi de protecție a clădirilor cu funcțiuni mixte.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei străzi care va deservi atât zona de locuințe individuale cât și zona mixtă, precum și modernizarea strazilor Brandusei și Ion Lancranjan, străzi propuse să fie echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

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

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII
INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Ion Lancranjan, F.N., jud. ALBA**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala :
- **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 arilor protejate.

- Unitatea teritoriala de referinta propusa si mentinuta : **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 arilor protejate

I . DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII INTRAVILAN, MUNICIPIUL Alba Iulia, STR. Ion Lancranjan, F.N., jud. ALBA**

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

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 in vestul municipiului ALBA IULIA, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA3

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;
- **domeniul public**, reprezentat de strada noi propusa precum si de strazile existente propuse pentru dezvoltare.

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

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

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

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.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, re compartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile învecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

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

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri în zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.



Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public

Pentru perioada cât se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la împrejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si înlocuiri de tâmplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tâmplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si înlocuiri de pardoseli;
- reparatii si înlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

În cazul în care în acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua în cazul separarii între spatii cu alta destinatie si locuinte si între locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie între functiuni sau locuinte diferite, cât si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor în domeniul public mai mult decat permite Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public constituit astfel:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).
- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism



Pentru zona de locuinte individuale L3A- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de 3.00 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m 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 nou propusa va fi de minim 3.50 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m, fata de limita de proprietate la strada Brandusei retragerea va fi de mini m 11.00m iar fata de limita de proprietate estica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 1.60 m.

Aceaste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însa departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

6.2. Înaltimea constructiilor.

Pentru **zona mixta MA3** regimul de inaltime permis este de **D+P+3** iar pentru zona de **locuinte individuale L3A** regimul de inaltime permis este de **P+1+M**.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. 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. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

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 întabuleaza ca atare în cartea funciara.

Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

Lotul minim construibil pentru **UTR MA3** = 1000.00 mp.

Lotul minim construibil pentru **UTR L3A** = 250.00 mp.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejuriri, spatii verzi si garaje.



10.1. Pentru subzona MA3 datorita functiunii de locuinte colective sunt interzise imprejmuirile de orice fel. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

Pentru subzona L3A (zona locuinte individuale) imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 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 min =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

10.2. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- **un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;**
- **un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament/spatiu servicii sau spatiu comercial;**

10.3. Spatii plantate.

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. Platforma ecologica va fii realizata conform HCL 374/2014, (platforma ecologica subterana).

10.5. Anexe gospodaresti.

Pentru subzona MA3 nu se permit anexe gospodaresti cu exceptia platformei ecologice subterane iar pentru L3A se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 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.

11.2

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**.

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 în 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. - Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera;
- 3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.5. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.6. - Reguli cu privire la circulatia terenurilor;
- 3.7. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. MA3 – zona mixta si - U.T.R. L3A

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

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca unitatile teritoriale de referinta sa se mentina :

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

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale in cadrul zonei studiate :

- zona pentru locuinte colective (D+P+3); cu posibilitatea amenajarii de servicii de cartier la parter (servicii- spatii comerciale, birouri, etc.)
- 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 si transport - **Cr**.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3 si zona pentru locuinte individuale cu regim de construire P+1+M.

2. Utilizare functionala

2.4. 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;
- comerț cu amanuntul;
- agentii de turism, aparthoteluri;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje publice amenajate la sol sau parcaje subterane;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- nu este cazul

2.6. Utilizari interzise:

- activitati generatoare de poluare de orice fel, a solului, subsolului, apelor si aerului;
- activitati industriale;
- activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/ saptamâna.



3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament.

Aliniamentul reprezinta limita dintre domeniul privat si domeniul public:

- limite ale strazilor existente, propuse pentru dezvoltare (se va lua in calcul limita strazii dezvoltate conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior sau a prezentei documentatii de urbanism).
- limita strada majora de legatura est-vest propusa prin actuala documentatie de urbanism

Pentru zona de locuinte individuale L3A- retragerea fara de aliniament la strada nou propusa va fi de 3.00 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m 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 nou propusa va fi de minim 3.50 m, fata de strada Ion Lancranjan retragerea va fi de 8.00m, fata de limita de proprietate la strada Brandusei retragerea va fi de minim 11.00m iar fata de limita de proprietate estica retragerea fata de limita de proprietate va fi de minim 1.60 m.

Aceste retrageri sunt limitative în sensul ca nu pot fi depasite catre strada, putându-se însă departa de ea spre limita opusa.

- amplasarea cladirilor intre ele va asigura pentru fatadele vitrate o distanta minima intre cladiri egala cu inaltimea celei mai inalte cladiri

6.2. Înaltimea constructiilor.

Regimul de inaltime permis este de D+P+3 pentru subzona MA3 si P+1+M pentru subzona L3A.

Aceasta înaltime este limitativa, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

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.

Atat trama stradala majora – domeniu public, cat si circulatiile de incinta vor asigura parametrii tehnici de proiectare astfel incat sa permita accesul facil al mijloacelor de interventie

Accese carosabile

- toate blocurile si loturile pentru locuinte vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulata persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr



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

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare împieteaaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Accesul în zona studiata se face din strada Brandusei propusa pentru modernizare la 12.00 m, din Strada Ion Lancranjan propusa spre dezvoltare la 29.00 m conform profilelor prezentate în plansa nr.2 Reglementari Urbanistice. Deasemenea se propune realizarea unui drum care sa delimiteze zonele functionale L3A si MA3 cu un profil de 8.00m.

Pentru toate caile rutiere se impun 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 – III, IV;
 - zona functionala pe care o strabate;

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- se va realiza o solutie de echipare în sistem centralizatcare sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2016), precum si prevederile Codului Civil ;

- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana .

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza în limita zonei studiate, 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 supaterane 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 în 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 în regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate în afara ariilor protejate
- **POT max = 40%,**
- **CUT max = 1.2**



- **Regimul max. de inaltime: P+1+M**

- **Lot minim = 250 mp**

***Indicatorii de urbanism sunt maximali in sensul in care valoarea maxima nu poate fi depasita, pentru intregul asamblu. Se pot autoriza constructii avand valorile indicatorilor de urbanism mai mici decat cele maxime eglementate.**

3.6. Reguli cu privire la circulatia terenurilor;

Terenul studiat este proprietate particulara a persoanelor juridice.

Conform reglementarilor PUD, PUZ si PUG anterioare si PUZ prezenta, dezvoltarea tramei stradale principale implica urmatoarele operatiuni:

- creerea unor/unei parcele aferente dezvoltarii stradale a strazilor Ion Lancranjan, si strada nou creata –profil stradal de 8 m.
- Schimbarea categoriei de folosinta a acestor parcele din arabil in drum.
- Transferul proprietati acestei parcele – drum din domeniu privat in domeniu public de interes local.

3.7. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

In spatiile verzi se vor planta arbori si pomi fructiferi.

Împrejmuirea se refera strict la plantatiile de protectie tip garduri verzi ce sunt menite sa protejeze spatiile verzi.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar - un loc de parcare sau garare - pentru fiecare apartament; **sunt prevazute un numar de 120 apartamente in cele 5 tronsoane de blocuri si 158 locuri de parcare conf. Plansa 2' – Plan Mobilare.**

Total apartamente = 5x24= 120 apartamente

- **5 spatii comerciale**
- **NR. PARCARI PROPUSE = 133 locuri de parcare**

1 loc de parcare / apartament

1 loc de parcare / spatiu comercial

8 locuri parcare vizitatori

Se vor amenaja spatii verzi in jurul blocurilor de locuinte si de-alungul cailor de comunicatie.

În zona blocurilor trebuie sa existe un spatiu **amenajat** pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

11. Raport de specialitate

SC EURO HOUSE ALBA SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII, ALBA IULIA, STR. ION LANCRANJAN, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune modificarea partiala a functionalitatii unei zone din intravilanul municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL 158/2014 si construirea de locuinte colective cu spatii comerciale, birouri si servicii si mai propune loturi de locuinte individuale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, drum - (296 mp + 8172 mp + 3454 mp + 2200 mp + 405 mp) = 14 527 mp.

Funcțiunea aprobată – MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri; 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.

Funcțiunea reglementată – MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri; 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.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Ion Lancranjan si la strada Brandusei.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: 3m fata de strada propusa si 8m fata de str. Ion Lancranjan, conform reglementarilor propuse.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: pentru MA3= D+P+3, pentru L3A= P+1+M

POT max. reglementat = MA3=70% ; L3A=40% **CUT max. Reglementat** MA3 = 2.00; L3A=1.2

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din str. Brandusei, str. Ion Lancranjan si str. Tudor Arghezi. Se vor amenaja un numar de 158 locuri de parcare care vor deservi cele 150 apartamente.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 14.11.2019, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

Alba Iulia, 15.11.2019

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Adriana Gheorghescu*



ARHIMAR PROIECT SRL

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

tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 202/2018

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
privind elaborarea studiilor

PLAN URBANISTIC ZONAL – ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE, BIROURI SI SERVICII

Beneficiari

SC EURO HOUSE ALBA SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Iancu de Hunedoara, bl. C1, Ap. 9, jud. Alba

- a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:
1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Vecinii directi ai amplasamentului studiat**
 2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Contactare directa a vecinilor amplasamentului studiat.**
 3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti vecinii directi ai amplasamentului. Persoanele au fost contactate direct si au fost informate asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.**
 4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **Toti vecini directi ai amplasamentului au fost contactati prin notificari si nu au existat obiectiuni in ceea ce priveste reglementarile propuse prin acest PUZ**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervele exprimate de public;
 - **Nu este cazul**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu este cazul.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Intocmit
arb. Mirela Iulian Ilie





