

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

PROIECT NR. 88/2020

**ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
APROBATE CU HCL 195/2013 art 8
Alba Iulia, str. Septimiu Albini, nr. 16, jud. Alba**

BENEFICIARI: ROMITAN OVIDIU FLORIN si ROMITAN GABRIELA MARIA

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2021

Exemplar nr. **2**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8**
- **NR. PROIECT: 88/2020**
- **BENEFICIARI: ROMITAN OVIDIU FLORIN si ROMITAN GABRIELA MARIA**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia, str. Septimiu Albini, nr. 16, jud. Alba**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII: 2020**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste: modificare a **UTR LM – subzona L1 – zona a locuintelor individuale cu confort sporit, cu S+D, P+1 sau S+P+E, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona L1m - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuinte izolate) si front minim la strada de 14.00 m in vederea construirii unei locuinte individuale.**

- accesul la lot se va face din str. Septimiu Albini, cu profil de 6.00 m (Plansa nr.2.)

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 195, art. 8 din 28.06.2013 si Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- PUZ SEIGAU aprobat cu HCL 195, art. 8 din 28.06.2013

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin:

CF 86426, NR. TOPO. 86426, S = 671,00 mp

S total teren = 671,00 mp, avand categoria de folosinta vie.

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

Zona studaita a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ "Seigau", aprobat cu HCL 195, Art. 8 din 26.06.2013. Prin PUZ "Seigau", a fost propusa o dezvoltare urbanistica care se va respecta si in PUZ actual.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de vest a acestuia in zona de versant, cu acces direct din strada Septimiu Albini.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

Potential de dezvoltare

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

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona vestica la intersectia strazilor Septimiu Albini si Ioan Petru Culianu.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este cu panta de la vest la est.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195, art. 8 din 28.06.2013.

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

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren vie*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil/vie.*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale cu confort sporit in regim de construire izolat si anexe aferente conf. **L1**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate (piata agro-alimentara, servicii, comert, etc.) care se afla in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strazile nefiind asfaltate si amenajate cu trotuare, iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent, in vecinatatea zonei studiate, exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintei 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 nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

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

Se propune:

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

- modificarea subzonei **LM**, din cadrul zonei **L1** – zona a locuintelor individuale cu confort sporit, cu **S+D, P+1** sau **S+P+E**, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m,
- in subzona **L1m** - locuinte individuale cu **S+D, P+1** sau **S+P+E**, in regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuinta izolata) si front minim la strada de 14,00 m.
- accesul la lot se va face din str. Septimiu Albini, cu profil de 6.00 m (Plansa nr.2.)

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

Se propune:

- modificarea subzonei **LM**, din cadrul zonei **L1** – zona a locuintelor individuale cu confort sporit, cu **S+D, P+1** sau **S+P+E**, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m,
- in subzona **L1m** - locuinte individuale cu **S+D, P+1** sau **S+P+E**, in regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuinta izolata) si front minim la strada de 14,00 m.
- accesul la lot se va face din str. Septimiu Albini, cu profil de 6.00 m (Plansa nr.2.)

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m;

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

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

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.} = 320$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B = 1,00$ m.

Seismicitatea, conf. normativ P100/2005, este de gradul VII, zona "D" avand $a_g = 0,08$ g si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures, care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m, in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla în intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus în zona **“UTR LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit, cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m conform PUZ aprobat cu HCL 195/2013.** Căile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Edificarea locuinței propuse în această zonă corespunde unei nevoi reale a beneficiarilor. Cei 671,00 mp de teren având în prezent categoria de folosință de vie, vor fi transformate în teren pentru construcții, cu lot de 580 mp deservit de străzile propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195 art 8., 2013.

Lucrări majore prevăzute în zonă sunt construcțiile private de locuințe.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuinței și probabil din fondurile proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezintă valențe mai deosebite, fiind terenuri terasate pe versant.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi propuse prin PUZ “SEIGAU”, aprobat cu HCL 195 art. 8 din 2013. (Ioan Petru Culianu, Septimiu Albinii, Iancu Jianu, etc.).

Prin PUZ-ul “SEIGAU”, aprobat cu HCL 195, art. 8 din 2013 **s-a IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate căile rutiere s-a impus și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor 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 fașilor de protecție.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi propuse prin PUZ SEIGAU atât pentru strada Ioan Petru Culianu cu un profil de 9.00 m cât și pentru strada Septimiu Albinii cu un profil de 6.00 m.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

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

Funciunea zonei studiate este de zona a **locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m.**

Pentru zona reglementata se doreste:

- modificarea subzonei **LM**, din cadrul zonei **L1** – zona a locuintelor individuale cu confort sporit, cu **S+D, P+1 sau S+P+E, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m,**

- **in subzona L1m - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuinta izolata) si front minim la strada de 14,00 m.**

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de lotul pe care va fi amplasata constructia propusa;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile modernizate.

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

- pentru terenul studiat, aflat la intersectia strazilor Ioan Petru Culianu si Septimiu Albinii, cladirea propusa se va amplasa retras cu **5.00 m** pentru ambele strazi.
- Fata de limita laterala din partea de nord ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 580 mp pentru locuinte individuale in regim de construire izolat.**
 - **POT EXISTENT = 25%, POT propus = 30%**
 - **CUT EXISTENT = 0.5, CUT propus = 0.6**

Bilant Teritorial

V. BILANT TERITORIAL EXISTENT/PROPUS				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE din care:	671.00	100.00	671.00	100.00
LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E	671.00	100	-	-
LM - subzona L1m a locuintelor individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E in regim de construire izolat	-	-	581.00	86.59
1. L1m- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, din care:	-	-	581.00	86.59
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE in regim de construire izolat sau cuplat	-	-	337.50	50.29
Zona interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi	-	-	243.50	36.30
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA	-	-	90.00	13.41
ZONA AFERENTA STRAZILOR	-	-	51.00	7.60
ZONA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	39.00	5.81

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

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

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 04 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlata a deseurilor

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru dezvoltarea strazii Ioan Petru Culianu se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 90 mp (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Ioan Petru Culianu) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa:

- modificarea subzonei **LM**, din cadrul zonei **L1** – **zona a locuintelor individuale cu confort sporit, cu S+D, P+1 sau S+P+E, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m,**

- **in subzona L1m - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuinta izolata) si front minim la strada de 14,00 m.**

- accesul la lot se va face din str. Septimiu Albini, cu profil de 6.00 m (Plansa nr.2.).

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

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE

APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Alba Iulia, str. Septimiu Albini, nr. 16, 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 imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

ELABORARE PUZ MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Alba Iulia, str. Septimiu Albini, nr. 16, jud. Alba

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la o parcelă de teren situată între străzile Septimiu Albini la est și Ioan Petru Culianu la sud, parte din unitatea teritorială de referință **UTR L1**.

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

- **domeniul privat L1m**, pe care urmează a fi amplasate locuințele familiale în regim de construire izolat cu regim de înălțime **S+P+E**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zona.

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

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri Agricole în 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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

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. 119/2010), 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 LM - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m si se doreste modificarea zonificarii, in subzona L1m - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in regim de construire izolat, lot minim 580 mp (locuinta izolata) si front minim la strada de 14,00 m.**

- accesul la lot se va face din str. Septimiu Albini, cu profil de 6.00 m (Plansa nr.2.).

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

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.

$$POT = Sc/St \times 100$$

$$POT \text{ propus} = 30\%$$

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 insorire 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.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

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 terenul studiat, aflat in partea de nord a strazii Ioan Petru Culianu si la vest fata de str. Septimiu Albini, cladirea propusa se va amplasa retras cu **5.00 m, fata de ambele strazi.**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – chiosc/filigrorie, garaj, magazie, 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.

Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- ***Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere și intervenție) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metrii fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata.***
- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a construcției, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m, dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

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, filigrorii, 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 puțin de 3.00 m.**

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzi existente se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință din "vie", în "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

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

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

Strazile propuse spre modernizare sunt prevăzute cu trotuare pietonale de o parte și alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterrană, 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 (apă, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

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

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

Lotul construibil va avea suprafața minimă de 580 mp pentru locuințe în regim de construire izolat.

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
	L1m	L1m
Izolată	580 mp	14 m – pentru lot

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazi existente se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință din "vie", în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 8.00 m.

Înălțimea la coama a clădirilor propuse va fi de maxim 11.00m

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota 0.00 m a clădirii.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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 și învelitoare:

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

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

Finisaje exterioare:

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

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

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

10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

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

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si 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.

10.3. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejurirea 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 **si H max = 2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoii.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoii decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR LM** au fost stabilite urmatoarele zone:

L1m Zona rezidentiala

L1m – Subzona locuintelor individuale, S+D, P+1, S+P+E, in regim de construire izolat

L1m – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L1m – Zv Subzona spatii verzi

- zona cu lot minim construibil de **Lot minim 580 mp (locuinte individuale in regim de construire izolat)** in regim de inaltime: **S+D, P+1, S+P+E.**

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.Z. SEIGAU si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR LM – zona locuinte individuale in regim izolat si cuplat cu maxim S+P+1 niveluri.

L1m Zona rezidentiala

L1m – Subzona locuintelor individuale, S+D, P+1, S+P+E, in regim de construire izolat.

L1m – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L1m – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte familiale;
- constructii cu conformare, volumetrie si compositie urbana, in regim izolat si amenajarile complementare acestora.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti definite conf. Legea 50, anexa nr. 2, art. 3.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3), dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt. sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.

2.3. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

Interdicția permanentă de construire se referă la:

- Interdicție de construire pe fașia de teren aflată la aliniament reprezentând fașia de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public, în funcție de conformația parcelelor.
- Interdicție de construire pe fașia de teren aflată în față aliniamentului, la fiecare caz în parte, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbe geometria zonei.
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

- pentru terenul studiat, aflat în partea de nord a străzii Ioan Petru Culianu și la vest față de str. Septimiu Albini, clădirea propusă se va amplasa retras cu **5.00 m**,
- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil.
- Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m cod civil.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcelă proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisa a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.

ARHIPROJECT ONE SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 37379745; J1/375/2017;
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 88/2020

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- ***Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metri față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.***
- ***Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de trei metri față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.***
- Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**, dar nu mai puțin de **h/2** din înălțimea maximă a clădirii propuse cu funcțiune de locuință sau anexă gospodărească.

In cazul in care distanta dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3 se va elabora studiu de însorire.

Amplasarea anexelor in interiorul parcelei:

In zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să pastreze 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 cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- locuința va avea prevăzută accese carosabile care să respecte normele tehnice;

- în interiorul parcelei se va prevedea spațiu de parcare necesar, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluiditate și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU" aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (Str. Baba Novac, Gruia Novac, Ioan Petru Culianu,, Septimiu Albinii, etc)

Prin PUZ "SEIGAU" aprobat cu HCL 195, art. 8 din 2013 **s-a IMPUS 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 fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU, se propune modernizarea str. Ioan Petru Culianu cu un profil de 9.00 m (7.00 m carosabil si cate un trotuar de 1.00 m de o parte si alta a carosabilului).

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

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

Parcelarea

Subzona L1m - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- dimensiuni minime conform tabel
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L1m	L1m
Izolot	580 mp	14 m – pentru lot

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.

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

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

PR. NR. 88/2020

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **30%** (POT max.).

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0.6** (CUT max.)

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

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 separate vor **avea H min =1.80 si H max =2,50m,** vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

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. L1

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PROPUSE CU CONFORT SPORT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se doreste modificarea subzonei L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, Lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona L1m - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in regim de construire izolat.

Lot minim 580 mp (locuinte izolate) si front minim la strada de 14.00m.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

2. Raport de specialitate

Beneficiar: ROMITAN OVIDIU FLORIN SI ROMITAN GABRIELA MARIA

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Avizarea Documentatiei de urbanism faza **PUZ: ELABORARE PUZ MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013, ART. 8**

Adresa: ALBA IULIA, STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 16

Proiectant: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUZ se propune modificarea UTR **LM** – subzona **L1** – zona a locuintelor individuale cu confort sporit, cu S+D, P+1 sau S+P+E, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m, in subzona **L1m** - locuinte individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, in regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuinte izolate) si front minim la strada de 14.00 m in vederea construirii unei locuinte individuale.

REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE (IN VIGOARE):

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este amplasat partial in zona de siguranta a magistralei de gaz.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: vie, S= 671 m²

U.T.R.: **L1** – zona a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+D, P+1 sau S+P+E, lot minim 1000 mp - 5%, Front la strada minim 18.00 m

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor:

- suprafata minima a parcelei **1000 m²** si front **min 18 m** la strada.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la minim 5m de la strazile reglementate: la str. Ioan Petru Culianu si str. Septimiu Albini, conform HCL nr.195/28.06.2013

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

- cladirile se vor retrace fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin 1/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2,0 m fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte.

- constructia principala se va retrace cu minim Hmax fata de limita posterioara a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladirea principala se va situa la maxim 30 m de aliniament.

Hmax descris la alineatele prezentului articol este Hmax cornisa/streasina.

Pentru acoperisurile cu timpan se va lua in considerare inaltimea maxima a constructiei pe fatada respectiva sau se va intocmi un studiu de insorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o inaltime la streasina de 4,00 m iar inaltimea maxima la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.

Se admite adosarea anexelor la imprejmuirile opace de pe limitele laterale daca invelitoarea acestora nu depaseste inaltimea imprejmuirii si panta invelitorii e orientata spre curtea proprie; anexele cu inaltimei mai mari (dar nu mai mult de 5,0m) se amplaseaza astfel incat prelungirea planului pantei acoperisului sa cada sub cota maxima a gardului de imprejmuire lateral si/sau posterior.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă: Pe aceeași parcelă - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decat un singur corp de cladire cu destinatia de locuinta;

Cel de al doilea edificabil este admis numai daca destinatia sa este de anexa functionala Chiosc = Filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperisului/atic, iar suma suprafetelor construite la nivelul terenului nu depaseste POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal si anexe va fi mai mare sau egala cu inaltimea la streasina a anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.

Circulatii si accese: - parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;

Stationarea autovehiculelor: Se admite Parcarea/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, stationarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, în afara circulațiilor publice, in parcarile special amenajate.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: S+Ds+P+M sau S+P+1 cu Hmax cornisa/streasina = 8,0 m de la cota terenului natural

Mansarda semnifica spatii utile in volumul unui acoperis normal, ocupand maxim 60% din suprafata construita a nivelului imediat inferior.

Este interzisa falsa mansardare.

Subsolul nu se considera spatiu locuibil si nu se introduce in CUT daca planseul sau superior se afla la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;

Pe terenurile in panta constructiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel incat inaltimea constructiei masurata de la cota terenului natural sa nu prezinte fata de Hmax diferente mai mari de ½ etaj (1,5 m).

Constructia va urma panta naturala a terenului, fiind interzisa “modelarea” semnificativa a terenului, ceea ce inseamna :

- realizarea de umpluturi care sa ridice nivelul terenului peste nivelul vecinatatilor (inclusiv a strazii) sau sapaturi care pot produce destabilizari ale terenului.

- ziduri de sprijin sau terasari (sapaturi terasate) pe limitele de proprietate sau la mai puțin de 2,00m de limitele laterale /posterioare de proprietate si la mai puțin de 5,00 m de aliniamentul parcelelor;

- umpluturi care sa ridice nivelul gradinii de fatada peste nivelul trotuarului

Conditii de echipare edilitara: Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice daca acestea exista.

Pana la executarea rețelilor publice de apa-canal se admit solutii individuale cu avizul Agentiei de Protectia Mediului si cu asigurarea posibilitatii de racordare la retele de indata ce acestea se vor executa vezi capitolul 2.5. In lipsa rețelei de distributie gaze naturale se admit solutii alternative de preparare a apei calde si incalzire (cu energie electrica, gaze lichefiate, peleti etc)

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluviala – prin tuburi ingropate sau rigole acoperite pentru protectie;

- toate cablurile si conductele de alimentare si toate bransamentele vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul si a antenelor TV-satelit pe fatada principala sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice.

- se recomanda utilizarea energiei solare ca sursa suplimentara de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

Conform HG 525/1996, ART. 27 pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta urmatoarele:

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

a) realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;

b) beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

Spații libere și plantate: Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom pt fiecare 50 mp teren liber;

- pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 35% din suprafața incintei, incluzând locuința propriu-zisă, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.

POT max: 25% dar nu mai mult de 400,0 mp, indiferent de suprafața terenului

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.

CUT max: 0,5, dar nu mai mult de 800mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

1. Regimul juridic

Amplasament: intravilanul municipiului Alba Iulia

Natura proprietatii: privată a persoanelor fizice

Situri arheologice/monumente istorice: Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

Alte observatii relevante: Terenul este amplasat parțial în zona de siguranță a magistralei de gaz.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: vie, S= 671 m²

U.T.R.: L1m – zona a locuințelor individuale cu S+D, P+1 sau S+P+E, în regim de construire izolat pe lot individual, lot minim 580 mp (locuința izolată) și front minim la strada de 14,00 m.

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care au acces dintr-un drum deschis circulației publice și îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L1m	L1m
Izolot	580 mp	14 m – pentru lot

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: Amplasarea construcțiilor propuse va fi la 5 m fata de limita de proprietate catre strazile Ioan Petru Culianu si Septimiu Albini

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand HCL 106/2009 si Cod Civil.

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

- Anexe gospodaresti – chiosc/filigorie, garaj, magazie, 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 cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.

Anexele, in cazul in care se constituie in cladiri independente, vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

Circulatii si accese: 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.

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

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

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

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

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: S+D, P+1 sau S+P+E

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 8.00 m.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 11.00m

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota 0.00 m a cladirii.

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

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

Conditii de echipare edilitara: 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.

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

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

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie 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 rețelilor edilitare subterane.

Spatii libere si plantate: Gradinile din fata si din 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.

POT max: 30%

CUT max: 0.6

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

AVIZ Comisia de organizare si dezvoltare urbanistica: FAVORABIL

Data: 15.02.2021

Conditii: nu sunt.

AVIZ Comisia tehnica de urbanism: FAVORABIL

Data: 11.02.2021

Conditii: nu sunt.

Alba Iulia, 19.02.2021

*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Andrei Szakacs*

