

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

PROIECT NR. 73/2020

**ELABORARE PUZ ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI
COMPLETARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8**

Alba Iulia, Intravilan, str. Luminilor F.N., jud. Alba

BENEFICIARI: CATANA MARIUS

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2020

Exemplar nr. **1**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

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. Situatie 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 PENTRU ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8,**
- **NR. PROIECT: 73/2020**
- **BENEFICIAR: CATANA MARIUS**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia, Intravilan, str. Luminilor, F.N., 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

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat
- Mentinerea functionalitatii **subzonei L1** a locuintelor individuale cu confort sport cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale,
- Mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale cu confort sport

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studziata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil 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

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

- Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, in partea de vest a acestuia in zona de versant, cu acces direct din strada Luminilor si Str. Condeiului.

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 terenurile studiate sunt localizate in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona vistica intre strada Luminilor si Str. Condeiului.

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

Nu toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului reseaua de apa si energie electrica se afla in vecinatate 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 nu este plat.

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 respective, 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 pasune si vie*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si pasunat*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., si PUZ Seigau aprobat in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire izolat si anexe aferente conf. Subzonei **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.

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

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 retea de alimentare cu apa si energie electrica care se vor extinde pana la amplasamentul studiat, retea de

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

alimentare cu gaze naturale se afla la o distanta mai mare fata de 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 locuintelor 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 actuala sesiune de consultare a populatiei nu au fost primite observatii de la vecinii directi consultati. Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse, deoarece aceste reglementari sunt in acord cu reglementarile PUG Alba Iulia.**

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

Se propune:

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat **(plansa 01 situatie existenta).**
- Mentinerea functionalitatii **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

- Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu **S+Ds, P+1 sau S+P+E** conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru trenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale.

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

Se propune:

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat **(plansa 01 situatie existenta).**

- Mentinerea functionalitatii **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)

- Mentinerea functionalitatii zonei **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu **S+Ds, P+1 sau S+P+E** conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru trenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 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:

- 0,90 – 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 -:- 1,00 m 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 zon 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 terțiar (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 terțiar.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia zona se afla în intravilanul construit 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% și UTR V subzona V1** - zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, loc de joacă pentru copii)

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

Dezvoltarea locuințelor în această zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 3929 mp de teren având în prezent categoria de folosință de pășune și vie vor fi transformate în teren pentru construcții și spații plantate – zone verzi, cu loturi deservite de străzile propuse prin PUZ aprobat cu HCL 195 art 8 2013.

Lucrări majore prevăzute în zona sunt construcțiile private de locuințe.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor 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 zona se va desfășura pe rețeaua de străzi propuse prin PUZ “SEIGAU” aprobat cu HCL 195 art. 8 din 2013. (str. Luminilor și str. Condeului)

Prin PUZ SEIGAU aprobat cu HCL 195 art. 8 din 2013 **sa impus Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate căile rutiere sa 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 fasciilor de protecție.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi propuse prin PUZ SEIGAU.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

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 **L1** cu S+Ds, P+1 sau S+P+E si **subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **LM - subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2016** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale si mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **LM - subzona L1**:

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

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile modernizate.

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

- fata de strazile Luminilor si Condeului cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**,
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 2.00 m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- **Lotul constructibil va avea suprafata minima de 1000 mp -5% si o latime la strada de min 18.00 m** pentru locuintele individuale.

UTR V zona spatiilor verzi cu subzona V1 - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii).

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

Bilant teritorial

V. BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
ZONE FUNCTIONALE	PROPUȘ	
	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIAȚE din care:	3929.00	100.00
LM - subzona L1 a locuințelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E , zona V1 - Zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat	3929.00	100
1. L1- ZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE, din care:	2879.10	69.75
ZONA AFERENTĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE cu confort sporit	2879.10	58.02
Zona interdicție definitivă de construire, utilizată pentru amenajări spații verzi	905.40	11.72
2. V1 - Zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat	747.59	19.02
ZONA AFERENTĂ PARCURILOR, GRADINILOR, SCUARURILOR ȘI FĂȘIILOR PLANTATE	747.59	19.02
3. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICĂȚIE RUTIERĂ	302.10	11.21
SUPRAFATA AFERENTĂ STRAZILOR	215.10	5.47
SUPRAFATA AFERENTĂ TROTUARELOR	87.00	5.73

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil până la extinderea rețelei de canalizare în apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Rețeaua de alimentare cu gaze naturale se află la distanță destul de mare față de amplasamentul studiat, racordarea la rețeaua de gaze se va face după extinderea rețelei în apropierea amplasamentului studiat .

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 04 kV existentă în zonă.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până 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 dupa extinderea retelei in zona studiata.

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 (teren agricol – pasune si 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 bazine ecologice vidanjabile periodic pana la extinderea retelei de canalizare in apropiere care se va extinde pana la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In 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 unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru dezvoltarea strazilor Luminii si Condeului se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 302 mp (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Luminii si Condeului) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din pasune/vie 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 :

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat
- Mentinerea functionalitatii **subzonei L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale,
- Mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)
- realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale cu confort sporit

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

ELABORARE PUZ ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Luminilor F.N., jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E si **UTR V subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii), conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013**.

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 ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8

Loc. Alba Iulia, Intravilan, str. Luminilor F.N., 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.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

- 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 terenul aflat la intersecția strazilor Luminii și strada Condeului, parte din unitatea teritorială de referință **UTR LM și V1 (zone verzi)**.

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

- **domeniul privat LM**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale cu confort sporit, în regim de înălțime **S+Ds+P+1** și **subzona V1** - zona spațiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, grădini, loc de joacă pentru copii).
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de strazile 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 Unitatea teritoriala de referinta - **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E si **UTR V subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii), conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013**. Se propune mentinerea acestor unitati de referinta **L1** si **V1**.

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 existent /mentinut = 25% pentru subzona L1

POT existent /mentinut = 10% pentru subzona V1

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.

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:

- fata de strazile Luminii si Condeului cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele retragerii fata de aliniamentele reglementate, ci obligatoriu aliniate la retragerea fata de aliniament.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin ½ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita de orientare nefavorabila si minim 3.00 m fata de limita laterala opusa.

- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m, dar nu mai putin de h/2 din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

Amplasarea locuintelor unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:

- 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.

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

Amplasarea anexelor:

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

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

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din «pasune/ 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, strazi 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.

- **Prin actualul PUZ se propune anularea aleii pietonale propusă prin PUZ Seigau cu lățime de 4.00m aflată în partea de Sud a terenului studiat conf. Plan de situație existentă, care face legătura între str. Luminilor cu Str. Condeiului.**

Strazile propuse spre modernizare prin actualul PUZ 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 (apa, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

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

Pentru zonificarea **UTR L1**:

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de 1000 mp – 5%. Conform PUZ 195, art.8 din 2013, in regim de construire izolat si front minim la strada de minim 18.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din «pasune/vie» in «drum».

9.2. Înălțimea construcțiilor

Regim de inaltime max. Adm. S+Ds+P+M / S+P+1E,

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 11.0 0m

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.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

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

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

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

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min = 1.80 si H max = 2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului 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.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

- **UTR V subzona V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii) si **UTR LM subzona L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E

11.1 In cadrul **UTR LM subzona L1** au fost stabilite urmatoarele zone:

L1 – Subzona locuintelor individuale, S+Ds, P+1 sau S+P+E in regim de construire izolat

L1– Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

L1 – Zv Subzona spatii verzi

- zona cu loturi minime construibile de **1000 mp - 5%**, in regim de inaltime: **S+Ds+P+1**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatie auto si pietonala - 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.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR LM – Subzona L1a locuintelor individuale cu confort sporit cu maxim S+Ds+P+1 niveluri situate in afara arilor protejate, în regim de construire izolat.

UTR V subzona V1 - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale cu confort sporit.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Pentru UTR L1:

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu max. S+D+P+M;
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat si amenajarile complementare acestora.
- Spatii verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori

Pentru UTR V1:

Sunt admise numai functiunile de spatiu plantat constand in:

- Spatii plantate cu rol de protectie
- Circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate si oglinzilor de apa
- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constând in :
 - spatii plantate – inclusiv cu rol de protectie;
 - circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spatiilor plantate și oglinzilor de apă;
 - mobilier urban, amenajări pentru joc și odihnă;
 - spatii de joaca pentru copii;
 - dog-park;
 - adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru întreținere;
 - mobilier urban;
 - spații libere pietonale;

2.2. Utilizari permise cu conditii

Pentru UTR L1:

- se admit maxim 3 anexe ale locuintelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc filigorie, si alte asemenea cu conditia respectarii POT si CUT.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – cabinete medicale individuale, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale precum si cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 de copii indiferent de suprafata ocupata.

- se admit cu detalieria reglementarilor prin PUD pensiuni, functiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – cresa, gradinita, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale (frizerie-coafor, sali intretinere fizica, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale, ateliere de manufactura (exemple: olarit, gravura, creatie vestimentara) – a caror dimensiune nu depaseste suprafata construita desfasurata echivalenta unei locuinte, nu perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme si nu utilizeaza terenul liber pentru depozitare si productie;

- se admite comerțul cu amanuntul de proximitate in cuantum de maxim de

25% din suprafata construita desfasurata dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfa si ambalaje) cu autorizare directa

- se admit localuri de alimentatie publica cu maxim 20 locuri, ce nu perturba

vecinatatea (nu au program muzical in spatii deschise sau neizolate fonic si nu provoaca alta poluare sonora sau vibratii, nu provoaca poluare olfactiva si nu au program intre orele 22 00 -6 00 - in baza unei documentatii de urbanism PUZ

- se admit lacasuri de cult in baza unei documentatii de urbanism PUD Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8 00 -22 00 , cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop)

Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;

Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult

Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

-se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit HG 536/1997 .

Pentru UTR V1:

- construcții usoare pentru: expoziții, activități culturale (spații pentru spectacole și biblioteci în aer liber, pavilioane cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici), alimentație publică și comerț
- amenajări necesare practicării sportului de masă în aer liber
- spațiile plantate de protecție se amenajează potrivit reglementărilor specifice în vigoare

Parcaje numai adiacente spațiului verde, pentru vizitatori.

- se admit clădiri noi pentru destinațiile sus-menționate cu condiția ca suprafața acestora însumată la suprafața construită existentă și menținută, la cea a aleilor toate categoriile și a platformelor mineralizate, să nu depășească 15% din suprafața totală a parcului;

2.3. Utilizări interzise:

Pentru UTR L1

- funcțiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoacă disconfort vecinilor: implică trafic mare de persoane, mărfuri, producere sonoră, olfactivă etc și au program și între orele 22 00 ÷ 6 00 ;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru subsistență și producție
- depozitare de toate tipurile;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile și amenajările legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine și/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum și cele care ar putea afecta imaginea străzii și cea generală sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinătăților și care încalcă prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament.

Pentru UTR V1:

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare.
- se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor și aleilor.
- se interzice tăierea arborilor fără autorizarea autorității competente

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza construcția unei singure locuințe. În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- față de străzile Luminii și Condeului clădirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m.**
- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita de orientare nefavorabila si minim 3.00 m fata de limita laterala opusa.

- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m, dar nu mai putin 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).

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

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

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

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

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

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

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

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi propuse prin PUZ "SEIGAU" aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013. (str. Luminii, Condiului, etc.)

Prin PUZ SEIGAU "aprobat cu HCL 195 art.8 din 2013 **sa 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.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

Prin actualul PUZ se propune mentinerea a retelei de strazi propuse prin PUZ SEIGAU.

3.4. 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. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil ;

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

Parcelarea

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

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din «pasune/vie» in «drum».

Subzona L1 - 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
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- 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.
	L1	L1
Izolot	1000 mp – 5%	18 m – 5% 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.

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.

Pentru UTR L1:

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **25% (nu mai mult de 400 mp S construita)**(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 **0,5** (CUT max.)

SC ARHIPROJECT ONE SRL

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

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 73/2020

Pentru UTR V1:

Autorizarea lucrarilor de constructii, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **10%**(POT max.).

- Gradul de mineralizare cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim **15%**

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,2** (CUT max.)

3.6. 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 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 separate vor **avea H min = 0.20 m si H max = 2,50 m**, 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.

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.

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. Aceasta este:

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

CARACTER PREDOMINANT – ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN PENTRU LOCUINTE JOASE cu SUBZONA L1 – LOCUINTE INDIVIDUALE CU CONFORT SPORT

U.T.R. V – ZONA SPATIILOR VERZI - SUBZONA U.T.R. V1 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT aferenta parcurilor / gradinilor, scuarurilor / fasilor plantate;

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUZ „SEIGAU” aprobat cu HCL 195 /2013.

U.T.R. LM – Subzona L1a locuintelor individuale cu confort sporit cu maxim S+Ds+P+1 niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire izolat.

U.T.R. V1 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT aferenta parcurilor / gradinilor, scuarurilor / fasilor plantate;

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

7. Raport de specialitate

Beneficiar: CATANA MARIUS (VANDUT LA DAN ADINA RAMONA, GEAMANU-GRUIAN EUGEN STELIAN, CATANA XENIA-MARIA, CATANA -CIOARA LIVIU VASILE)

Solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia:

Aprobarea Documentatiei de urbanism faza PUZ: ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013, ART. 8

Adresa: ALBA IULIA, STR. LUMINILOR, FN

Proiectant: SC ARHIPROJECT ONE SRL

Obiectul documentatiei de urbanism: prin prezentul PUZ se propune:

- Anularea aleii pietonale propusa prin PUZ Seigau in partea de Sud a terenului studiat
- Mentinerea functionalitatii **subzonei L1** a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E conform PUZ aprobat cu **HCL 195/2013** pentru terenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente (Lot minim 1000 mp - 5%) pentru construirea de locuinte individuale
- Mentinerea **subzonei V1** - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat (parcuri, gradini, loc de joaca pentru copii)
- Realizarea parcelelor aferente construirii de locuinte individuale cu confort sporit

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: Nu sunt.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: vie, pasune, S= 3929 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

V1 - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat aferenta parcurilor / gradinilor, scuarurilor / fasiilor plantate;

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: conform PUZ aprobat , respectiv min 3 m de la ambele strazi, excluzand zona verde; reglementarea se aplica atat constructiilor principale cat si anexelor

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

- cladirile se vor retrage 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 retrage cu minim H_{max} fata de limita posterioara a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladirea principala se va situa la maxim 30 m de aliniament.

H_{max} descris la alineatele prezentului articol este H_{max} 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 imprejuririle opace de pe limitele laterale daca invelitoarea acestora nu depaseste inaltimea imprejuririi 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 imprejurire 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 parcare/staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, stationarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, în mod exceptional, în afara circulațiilor publice, în parcarile special amenajate.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: $S+D_s+P+M$ sau $S+P+1$ cu H_{max} 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 H_{max} diferente mai mari de $\frac{1}{2}$ 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 rețele 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 îngropate 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 si plantate: Spațiile libere vizibile din circulația publica se vor trata ca grădini de fațadă;

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

- pentru mentinerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafata mineralizata nu va putea depasi 35% din suprafata incintei, incluzand locuinta propriuzisa, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperita, terasele, aleile si platformele.

POT max:

Pentru L1:

25% dar nu mai mult de 400,0 mp, indiferent de suprafata terenului

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de constructia principala, anexe, platforme, alei etc.

Pentru V1:

10%

Gradul de mineralizare cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%

CUT max:

Pentru L1:

0,5 dar nu mai mult de 800mp, Scd/mp indiferent de suprafata terenului

Pentru V1:

0,20.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN DOCUMENTATIE:

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: nu sunt.

2. Regimul economic

Folosinta actuala: vie, pasune, S= 3929 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

V1 - zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat aferenta parcurilor / gradinilor, scuarurilor / fasiilor plantate;

Utilizari admise principale: locuire

3. Regimul tehnic

Caracteristici ale parcelelor: Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din «pasune/vie» in «drum».

Subzona L1 - 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
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- 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.
	L1	L1
Izolot	1000 mp – 5%	18 m – 5% pentru lot

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: fata de strazile Luminii si Condeului cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin $\frac{1}{2}$ din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 2.00 m fata de limita de orientare nefavorabila si minim 3.00 m fata de limita laterala opusa.

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim 3.00 m, dar nu mai putin de $\frac{h}{2}$ din inaltimea maxima a cladirii propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.

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 inaltimei la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.

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 inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.

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 importantei 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spatii libere si plantate: Grădinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

POT:

Pentru L1:

25% dar nu mai mult de 400,0 mp, indiferent de suprafata terenului

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de constructia principala, anexe, platforme, alei etc.

Pentru V1:

10%

Gradul de mineralizare cuprinzând construcții, platforme, circulații carosabile și pietonale și va fi maxim 15%

CUT:

Pentru L1:

0,5 dar nu mai mult de 800mp, Scd/mp indiferent de suprafata terenului

Pentru V1:

0,20.

*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.***

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

ARHIPROJECT ONE SRL

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

CUI 37379745; J1/375/2017;

Cont bancar: RO72BTRLRONCRT0465949501, Banca Transilvania, Alba Iulia, Ag. Motilor

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

Pr.Nr. 55/2019

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI privind elaborarea studiilor

ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE ALEE PIETONALA, MODIFICARE SI COMPLETARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195/2013 art 8,

Beneficiar

CATANA MARIUS

Loc. Alba Iulia, Str. Lucian Blaga, Nr.19, 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 amplasat la adresa terenului studiat in actualul PUZ;**

- **Contactare a vecinilor directi amplasamentului studiat:**

o **Domnul POPA SILVIU PUIU**

o **Domnul MARIAN CRISTIAN**

toti vecinii sunt cu domiciliile in Alba Iulia.

3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;

- **Au fost identificati un numar de 2 vecini directi :**

o **Domnul POPA SILVIU PUIU**

o **Domnul MARIAN CRISTIAN**

Ambii vecini directi (POPA SILVIU PUIU, MARIAN CRISTIAN) au putut fi contactati direct prin notificari si au fost informati asupra modificarilor reglementarilor urbanistice.

4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;

- **POPA SILVIU PUIU – vecin direct**

- **TAT VASILE – vecin direct**

- **MARIAN CRISTIAN – vecin direct**

- **In actuala sesiune de consultare a populatiei nu au fost primite observatii de la vecinii directi consultati.**

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;

In actuala sesiune de consultare a populatiei nu au fost primite observatii de la vecinii directi consultati.

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;

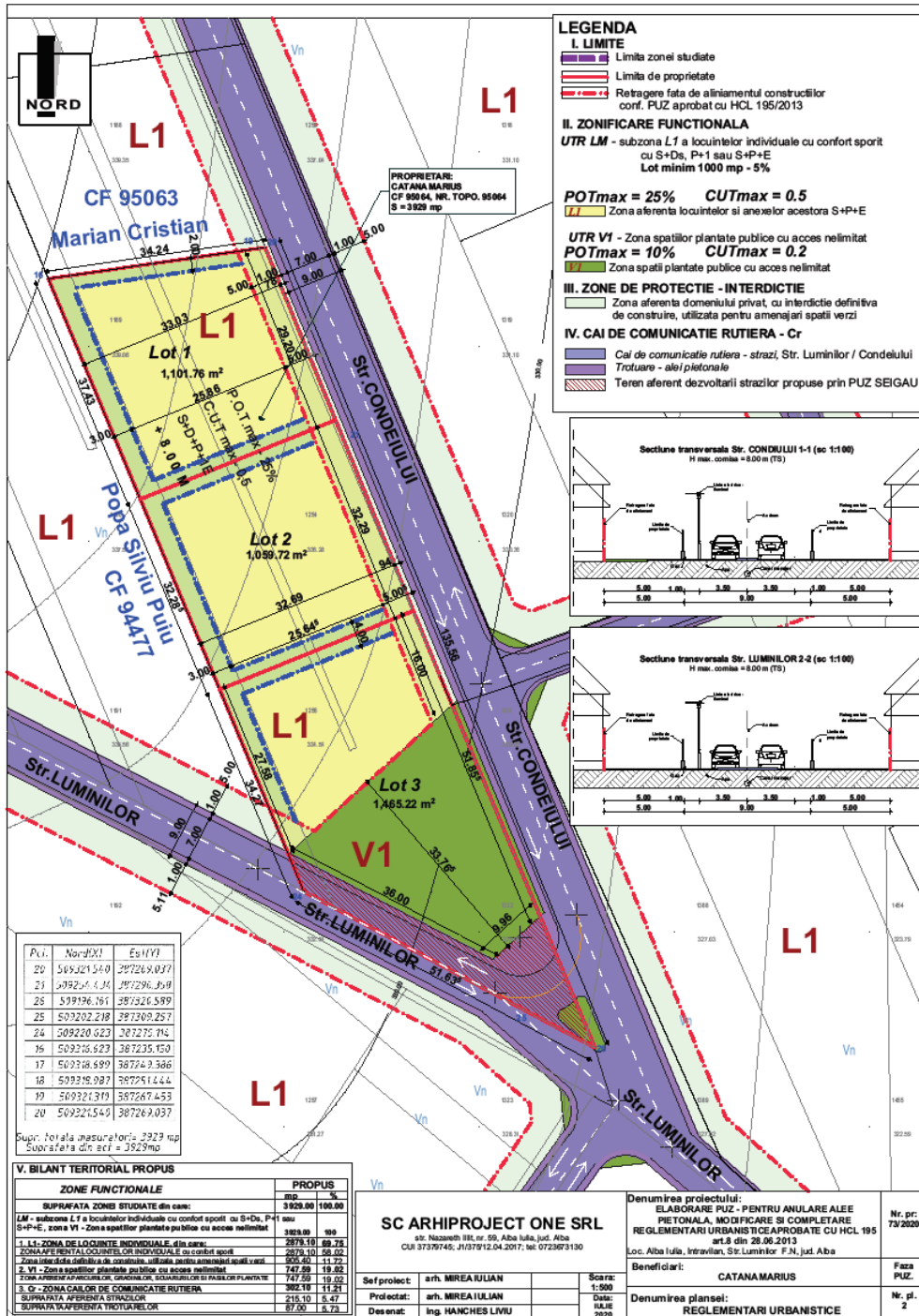
- **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse, deoarece aceste reglementari sunt in acord cu reglementarile PUG Alba Iulia si PUZ Seigau aprobat cu HCL 195/2013 art 8.**

3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.

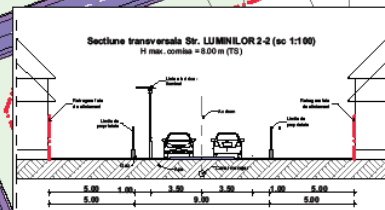
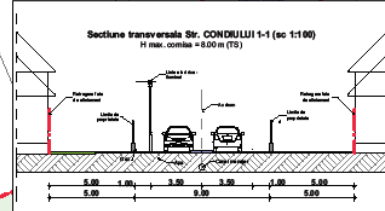
- **Nu sunt.**



Intocmit
arh. Mirea Iulian Ilie



- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Retragere fata de aliniamentul constructiilor conf. PUZ aprobat cu HCL 195/2013
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- UTR LM** - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E
Lot minim 1000 mp - 5%
- POTmax = 25% CUTmax = 0.5**
Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+E
- UTR V1** - Zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat
POTmax = 10% CUTmax = 0.2
Zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat
- III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE**
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de constructii, utilizata pentru amenajari spatii verzi
- IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr**
- Cai de comunicatie rutiera - strazi, Str. Luminilor / Condeului
 - Trotuare - alei pietonale
 - Teren aferent dezvoltarii strazilor propuse prin PUZ SEIGAU



P.C.	Nord/Est	Est/Vest
29	569221540	387269037
23	569221540	387296309
26	569196161	387326589
25	569202218	387309257
24	569220623	387275714
16	569225623	387235150
17	569228599	387249386
18	569235927	387251444
19	569221379	387267453
20	569221540	387269037

Supr. totala masuratori: 3929 mp
Suprafata din act = 3929 mp

V. BILANT TERRITORIAL PROPU		
ZONE FUNCTIONALE		
	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE din care:	3929.00	100.00
L1 - subzona L1 a locuintelor individuale cu confort sporit cu S+Ds, P+1 sau S+P+E, zona V1 - Zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat		
1.1 - ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE, din care:	2875.10	69.75
ZONA AFERENTA LOCUINTELOR INDIVIDUALE cu confort sporit	2875.10	56.02
Zona aferenta spatiilor plantate publice cu acces nelimitat	200.00	5.12
2. V1 - Zona spatiilor plantate publice cu acces nelimitat	747.99	19.02
Zona aferenta spatiilor plantate publice cu acces nelimitat	747.99	19.02
3. Cr - ZONA CAIILOR DE COMUNICATIE RUTIERA	306.91	7.77
SUPRAFATA AFERENTA STRAZILOR	215.10	5.47
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARILOR	91.81	2.30

SC ARHIPROJECT ONE SRL

str. Nazareth 181, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
CIB 37379748, J1571912.04.2017, tel. 0723879130

Se proiecteaza:	arh. MIREA IULIAN	Scara:	1:500
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data:	18.04.2020
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU		

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUZ - PENTRU ANULARE ALEE PIETONALE, MODIFICARE SI COMPLETARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE CU HCL 195 art.8 din 28.06.2013	Nr. pr:	73/2020
Beneficiar:	CATANAMARIUS	Faza PUZ:	
Denumirea plansei:	REGLEMENTARI URBANISTICE	Nr. pl:	2