

TEMA DE PROIECTARE

1.Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN
ALBA IULIA
ZONA ȘEIGĂU - SCHIT

2.Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

3.Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA-IULIA

4.Necesitatea și oportunitatea studiului

Zona ȘEIGĂU - SCHIT face parte parțial din intravilanul municipiului Alba Iulia aprobat prin HCL nr.50/1996 și din intravilanul propus spre extindere prin reactualizare PUG al municipiului Alba Iulia, în curs de elaborare, avizat prin HCL nr.319/sept.2007.

Fenomenul investițional a explodat, zona fiind supusă unei activități bogate de construire. Aplicarea reglementărilor aprobate pentru zone dispersate prin multiple regulamente locale de urbanism, a făcut să se contureze situații conflictuale între propunerea de dezvoltare a localității, realitatea imediată și modul de percepție a investitorului privind modul de utilizare a terenului în raport cu proprietatea privată și puterea economică.

Presiunile investiționale și multitudinea de cereri pentru construirea de locuințe individuale cu funcțiuni ce deservește zonele de locuit precum și documentațiile de urbanism aprobate sau în curs de aprobare inițiate de persoanele interesate, au determinat o dezvoltare a localității fără coeziune și unitate, urgentând obligativitatea stabilirii unor reguli urbanistice de organizare a localității pe criteriile dezvoltării durabile.

Funcțiunea dominantă, atât cât este reglementată, este rezidențială cu locuințe individuale pe parcela proprie.

Pentru a nu determina disfuncțiuni, pentru o abordare unitară a dezvoltării localității, se impune reglementarea unei strategii de dezvoltare ce are ca element primordial realizarea unei trame stradale fluente de legătură cu zonele adiacente, care să se integreze unitar în ansamblul rețelei de căi de comunicație a localității.

Pentru că suportul topografic și situația parcelarului stau la baza elaborării studiului urbanistic, este necesară finalizarea prealabilă a lucrărilor de cadastru (în curs de desfășurare), fără de care studiu zonei ar fi inefficient în utilizarea lui în activitatea de gestiune urbană.

Elaborarea studiului urbanistic este impetuos necesar pentru desfășurarea activității administrative în cadrul aparatului propriu a Primăriei municipiului Alba Iulia și stabilirea unei strategii investiționale de dezvoltare și reabilitare a tramei stradale a localității.

5.Date oferite de autoritatea contractantă:

Se vor pune la dispozitie:

- ridicările topografice aferente zonei denumite SEIGAU - SCHIT ce fac parte din lucrările de cadastru imobiliar; parcelarea prezentată prezintă situația proprietății terenurilor realizată de serviciul de cadastru al Primăriei municipiului Alba Iulia.
- documentațiile de urbanism deja aprobate

6.Obiectivele propuse:

- I. Pentru că suportul topografic și situația parcelarului stau la baza elaborării studiului urbanistic, este necesară reambularea acestuia și completarea cu construcțiile realizate până în prezent, fără de care studiu zonei ar fi incomplet și ineficient în utilizarea lui în activitatea de gestiune urbană.
- II. Reglementarea zonei cuprinse în intravilanul prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 50/1996.
- III. Reglementarea zonei propuse spre extindere prin P.U.G. în curs de reactualizare, avizat cu H.C.L. nr.319/sept.2007 și stabilirea unui regulament local de urbanism cu includerea documentațiilor de urbanism deja aprobate.
- IV. Stabilirea unei trame stradale de legătură între zona studiată și posibilitățile ulterioare de dezvoltare a localității
- V. Realizarea planurilor de trasare pentru trama stradală propusă

Principalele criterii de reorganizare urbanistică solicitate:

- pozarea tuturor P.U.D.-urilor, PUZ - uri aprobate pe zona studiată pentru a realiza legăturile functionale dintre ele;
- parcelarul existent și proprietatea asupra terenurilor vor constitui un criteriu important la stabilirea reglementărilor urbanistice
- reanalizarea zonelor de protecție ce determină interdicții de construire
- reglementarea principalei zone functionale – zona rezidențială cu propuneri pentru funcțiunile anexe, de interes urban, compatibile.

7.Elemente de temă

Pentru a fi analizate în Consiliul local, PUZ-ul , prezentat în 2 exemplare și pe suport magnetic, trebuie să conțină:

- Certificatul de urbanism
- Avizele cerute prin certificatul de urbanism
- Dovada parcurgerii etapei de informare a populației
- Avizul preliminar al comisiilor de specialitate - Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică și Comisia tehnică de urbanism
- piese scrise și desenate conform CADRULUI CONTINUT al ORDIN 176/N/aug.2000 și al ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM”. Indicativ: GM-007-2000
- REGULAMENTUL DE URBANISM aferent PUZ-ului va fi compatibil cu HCL nr.106/03.2009 privind completările la regulament local de urbanism al PUG al municipiului Alba Iulia pentru zona funcțională definită de unitatea teritorială de locuință : zona a locuințelor individuale în ce privește capitolul II „Condiții de amplasare și conformare a clădirilor, conform anexei care face parte integrantă din hotărâre (anexata la prezenta temă de proiectare) și cu prevederile PUG avizat care propune un lot constructibil minim de 1000mp și un procent de ocupare POT min. = 25%; pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate se vor prelua regulamentele în vigoare deoarece acestea au produs deja efecte juridice.

Continutul PUZ cf. 176/N/aug.2000

a) PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE - REGLEMENTARI

- ◆ foaie de garda
- ◆ borderou
- ◆ cuprinsul memoriului de prezentare:
- 1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrarii
 - 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 terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitara
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Optiuni ale populatiei
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLATRE 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 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial
 - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7 Protectia mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publica
- 4. CONCLUZII
- 5. ANEXE – In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriu de prezentare cartograme, scheme, grafice care sa sustina propunerile P.U.Z.

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. structurat astfel:

- I. DISPOZITII GENERALE
 - 1. Rolul RLU
 - 2. Baza legala a elaborarii
 - 3. Domeniul de aplicare
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
 - 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
 - 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 - 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii
- III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 11. Unitati si subunitati functionale
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
 - UNITATILE FUNCTIONALE DE REFERINTA sunt (conform UTR P.U.G. in curs de reactualizare):
 - L – ZONA DE LOCUIT; cu subzona LM - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
 - IS – ZONA A INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR
 - ID – ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (nu este cazul)
 - C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE
 - SP – ZONA SPATIILOR PLANTATE, cu subzonele V1 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: aferenta parcurilor, gradinilor scuarurilor, fasii plantate V2 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES LIMITAT de folosinta specializata: aferenta zonelor cu valoare peisagistica, zonelor naturale protejate (PARCUL DENTROLOGIC) V3 – ZONA SPATIILOR PENTRU AGREMENT SI SPORT
 - DS – ZONA PENTRU DESTINATIE SPECIALA (nu este cazul)
 - GC – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE
 - TE – ZONA ECHIPARII EDILITARE

SUBUNITATILE FUNCTIONALE vor avea indicative distincte care se vor regasi in piesele desenate pentru a identifica zona de aplicare a prevederilor specifice ale regulamentului de urbanism.

V. UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul PUZ , UTR-urile se detaileaza pe unitati si subunitati functionale.

Subunitatile functionale se vor defini prin UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA distincte si regulile specifice privind modul de ocupare a terenurilor. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se formuleaza si aplica acelasi set de prescriptii.

b) PIESE DESENATE

PLANSA A0 - INCADRAREA IN TERITORIU

1. Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ
2. Marcarea intravilanului aprobat al localitatii si intravilanului avizat *cu HCL 319 /sept.2007*
3. Relationari cu alte zonei ale localitatii
4. Incadrarea in PUG al municipiului sau , *dupa caz, in REACTUALIZARE PUG avizat*

PLANSA 1 – SITUATIA EXISTENTA pe suport topografic

- Denumirea strazilor, directii, institutii, puncte cardinale si vecinatati inclusiv a fondului construit adiacent cu zona studiata
- Accesibilitatea in zona in raport cu trama stradala existenta a localitatii
- Limita zonei de studiu
- Limita intravilanului aprobat
- Limita intravilanului avizat
- Limita si tipul zonelor functionale instituite (prin PUZ, PUD-uri aprobate)
- Limita zonelor ce necesita protectie
- Disfunctionalitati

PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, *piesa desenate de baza a PUZ, cf. CADRULUI CONTINUT al ORDIN 176/N/aug.2000, respectiv al ORDIN 37/N/aug.2000, este anexa la HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL privind aprobarea documentatiei de urbanism, va contine principalele elemente de reglementare si anume :*

1. Denumirea UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA si a subunitatii functionale (daca este cazul) denumite unitar cf. Ordin vol.2 pct.III si IV ; in cadrul unitatii teritoriale de referinta « L » ZONA DE LOCUIT se vor delimita subzonele functionale aferente locuintelor colective de subzonele pentru locuinte individuale in conformitate cu prevederile PUG al municipiului Alba Iulia.
2. Enuntarea functiunilor compatibile admise in cadrul unitatii teritoriale de baza reglementate-cf. HGR 525/2002, Art. 14, (in legenda)
3. Elemente de recunoastere preluate din plansa situatiei existente (orientare, denumiri strazi, directii, limite (ex. Limita perimetrului intravilan, limite de protectie sanitara , fata de retelele tehnico-edilitare, etc.)
4. In cazul categoriilor de interventii de tipul reabilitare urbana complexa, schimbari de destinatie, protejarea bunurilor de patrimoniu, integrarea fondului nou construit in cel vechi, inserarea unui obiect in cadrul unei structuri urbane definite, realizarea unui nou tip de front construit pentru extinderea fondului construit existent al localitatii, se va solicita explicarea relatiei zonei studiate cu situatia existenta la momentul elaborarii, cu prezentarea tipului de unitate teritoriala reglementat a constructiilor existente sau reglementate (daca este cazul) cu enuntarea functiunii, regimului de inaltime, distantele realizate in raport cu propunerile si alte caracteristici relationale .
5. Regimul de inaltime max. admis, diferentiat in cazul subzonelor functionale, exprimat in numar nivele si in cota maxima admisa la cornisa (streasina).
6. POT si CUT maxim admis
7. Prezentarea explicita - cu cote pe plansa - a aliniamentului propus (daca acesta se modifica), a retragerilor minime admise ale constructiilor fata de aliniament
8. Reglementari privind amplasarea in interiorul parcelei altele decat cele reglementate prin CODUL CIVIL si HCL 106/03.2009 ;
9. Reteaua de cai de comunicatie rutiera sa fie structurata pe categorii de strazi ; Modernizarea circulatiei (strazi mentinute, strazi largite, strazi noi) sa aiba cote privind profilul transversal reglementat si sa se evidentieze, grafic si cu cote, cat este public si cat afecteaza proprietatile private ; dimensionarea strazilor va tine cont de propunerile instituite prin reglementari aprobate anterior si care vor sta la baza reglementarilor care modifica si/sau dezvolta trama stradala stabilind caracteristicile cailor de comunicatie rutiera ce fac legatura intre zona studiata si cel mai apropiat drum public modernizat, precum si proprietatea asupra terenurilor privind tipul de proprietate si circulatia terenurilor..

10. Bilantul teritorial

11. *Propuneri vizand protectia mediului si sanatatea populatiei cu prezentarea zonelor de protectie sanitara propuse cu interdictie de construire pentru functiunile specifice atunci cand legislatia si avizul organelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice judetene o impun pentru a explicita terenurile pe care se instituie servituti.*

12. *Prezentarea zonelor de protectie fata de retele tehnico edilitare.*

PLANSA 3 – REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

- Retele existente
- Retele propuse
- Solutii racordare
- Culoare de protectie

PLANSA 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

1. Tipuri de proprietate

2. Circulatia terenurilor cu precadere la modernizarea strazilor existente, respectiv a drumurilor de exploatare din extravilan si a strazilor noi propuse

3. Stabilirea obiectivelor de utilitate publica

PLANSA 5 – PLAN DE TRASARE pentru trama stradala propusa

PLANSE AJUTATOARE din care sa rezulte legatura cu circulatiile si functiunile din PUG.

Plansele vor contine detalii privind propuneri pentru trama stradala reglementata in **PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE**, cum ar fi schemele profilelor transversale pentru fiecare cale de comunicatie reglementata – scara 1:100, 1:200 si prezentarea intersectiilor de interes - sc. 1:500 (acestea urmand a fi stabilite de comun acord); aceste detalii vor fi intocmite astfel incat sa poata fi ulterior utilizate la intocmirea temelor de proiectare pentru elaborarea proiectelor tehnice in vederea executarii strazilor.

- **Suprafata zonei studiate S=150,4ha**

din care:

Suprafata existenta in intravilan

S= 59,40ha

- Scara de elaborare a plansei de reactualizare = sc. 1:2000
- Prezentarea solutie de urbanism la scara 1:5000 ca piesa de incadrare in zona
- Prezentarea planselelor ajutatoare privind detalii cu privire la reglementarea tramei stradale la scara scara 1:500, 1:100, 1:200

NOTA

- in zona comuna de studiu intre cele 2 P.U.Z.-uri, care se elaboreaza simultan, se va stabili o solutie unitara de abordare a reglementarilor urbanistice;
- preluarea planurilor urbanistice de detaliu, PUD-uri, elaborate si aprobate si cu mentinerea ca corelarea intre ele sa fie facute in conformitate cu parcelarul existent prezentat ca principal element component al situatiei existente.
- pt. o mai buna utilizare a P.U.Z. se va trece unitatea functionala (subunitatea functionala) de baza pe planşa de reglementari;
- regimul de aliniere va fi reglementat prin limite sau semne conventionale la propunerea proiectantului cu specificarea in metri a distantei fata de aliniament sau alte repere sugestive;
- regimul de inaltime se va incadra in prevederile R.G.U. corelat cu zona functionala la care se aplica si R.L.U. aprobat si mentinut
- reţeaua stradală organizată pe criterii urbanistice, corelată şi integrată în sistemul unitar al căilor de comunicaţie rutieră trasat va avea în vedere parcelarul existent în zonă, tipul de proprietate şi modul de aplicare în teren, pentru a diminua disfuncţiunile majore şi a proteja proprietatea privată.
- denumirea categoriilor de străzi să aibă corespondenţă de dimensionare cu profilele de stradă prezentate;
- prezentarea informaţiilor în partea desenată să asigure operativitate în utilizare şi un grad ridicat de precizie;

Proiectantul va participa la actiunea de consultare a populatiei, sustinand solutia propusa si facand in timpul stabilit completarile si modificarile convenite.

Obtinerea avizelor intra in sarcina proiectantului.

Lucrarea va fi predată în 2 exemplare listate si pe suport magnetic.

Intocmit,

Arhitect Sef

Arh. Hedviga Călin



TEMA DE PROIECTARE

1.Denumirea lucrării:

PLAN URBANISTIC ZONAL
**EXTINDERE PERIMETRU INTRAVILAN
ALBA IULIA
ZONA TERASA VIILOR – PODEI**

2.Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

3.Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA-IULIA

4.Necesitatea și oportunitatea studiului

Zona TERASA VIILOR - PODEI face parte partial din intravilanul municipiului Alba Iulia aprobat prin HCL nr.50/1996 si din intravilanul propus spre extindere prin reactualizare PUG al municipiului Alba Iulia, in curs de elaborare, avizat prin HCL nr.319/sept.2007.

Fenomenul investitional a explodat, zona fiind supusă unei activități bogate de construire. Aplicarea reglementărilor aprobate pentru zone dispersate prin multiple regulamente locale de urbanism, a făcut să se contureze situatii conflictuale între propunerea de dezvoltare a localității, realitatea imediată si modul de perceptie a investitorului privind modul de utilizare a terenul in raport cu proprietatea privată si puterea economică.

Presiunile investiționale și multitudinea de cereri pentru construirea de locuințe individuale cu functiuni ce deservesc zonele de locuit precum si documentatiile de urbanism aprobate sau in curs de aprobare initiate de persoanele interesate, au determinat o dezvoltare a localității fara coeziune si unitate, urgentand obligativitatea stabilirii unor reguli urbanistice de organizare a localității pe criteriile dezvoltării durabile.

Funcțiunea dominantă, atat cat este reglementată, este rezidențială cu locuinte individuale pe parcela proprie.

Pentru a nu determina disfuncțiuni, pentru o abordare unitară a dezvoltarii localitatii, se impune reglementarea unei strategii de dezvoltare ce are ca element primordial realizarea unei trame stradale fluente de legătură cu zonele adiacente, care să se integreze unitar in ansamblul rețelei de căi de comunicare a localității.

Pentru că suportul topografic si situatia parcelarului stau la baza elaborării studiului urbanistic, este necesară finalizarea prealabilă a lucrărilor de cadastru (in curs de desfășurare), fără de care studiu zonei ar fi ineficient in utilizarea lui in activitatea de gestiune urbană.

Elaborarea studiului urbanistic este impetuos necesar pentru desfășurarea activității administrative in cadrul aparatului propriu a Primăriei municipiului Alba Iulia si stabilirea unei strategii investitionale de dezvoltare si reabilitare a tramei stradale a localitatii.

5.Date oferite de autoritatea contractantă:

Se vor pune la dispozitie:

- ridicările topografice aferente zonei denumite SEIGAU - SCHIT ce fac parte din lucrările de cadastru imobiliar; parcelarea prezentată prezintă situația proprietății terenurilor realizată de serviciul de cadastru al Primăriei municipiului Alba Iulia.
- documentațiile de urbanism deja aprobate

6.Obiectivele propuse:

- I. Pentru că suportul topografic și situația parcelarului stau la baza elaborării studiului urbanistic, este necesară reambularea acestuia și completarea cu construcțiile realizate până în prezent, fără de care studiu zonei ar fi incomplet și ineficient în utilizarea lui în activitatea de gestiune urbană.
- II. Reglementarea zonei cuprinse în intravilanul prin P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 50/1996.
- III. Reglementarea zonei propuse spre extindere prin P.U.G. în curs de reactualizare, avizat cu H.C.L. nr.319/sept.2007 și stabilirea unui regulament local de urbanism cu includerea documentațiilor de urbanism deja aprobate.
- IV. Stabilirea unei trame stradale de legătură între zona studiată și posibilitățile ulterioare de dezvoltare a localității
- V. Realizarea planurilor de trasare pentru trama stradală propusă

Principalele criterii de reorganizare urbanistică solicitate:

- pozarea tuturor P.U.D.-urilor, PUZ - uri aprobate pe zona studiată pentru a realiza legăturile functionale dintre ele;
- parcelarul existent și proprietatea asupra terenurilor vor constitui un criteriu important la stabilirea reglementărilor urbanistice
- reanalizarea zonelor de protecție ce determină interdicții de construire
- reglementarea principalei zone functionale – zona rezidențială cu propuneri pentru funcțiunile anexe, de interes urban, compatibile.

7.Elemente de temă

Pentru a fi analizate în Consiliul local, PUZ-ul , prezentat în 2 exemplare și pe suport magnetic, trebuie să conțină:

- Certificatul de urbanism
- Avizele cerute prin certificatul de urbanism
- Dovada parcurgerii etapei de informare a populației
- Avizul preliminar al comisiilor de specialitate - Comisia de organizare și dezvoltare urbanistică și Comisia tehnice de urbanism
- piese scrise și desenate *conform CADRULUI CONTINUT al ORDIN 176/N/aug.2000 și al ORDIN pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM”. Indicativ: GM-007-2000*
- *REGULAMENTUL DE URBANISM aferent PUZ-ului va fi compatibil cu HCL nr.106/03.2009 privind completările la regulament local de urbanism al PUG al municipiului Alba Iulia pentru zona funcțională definită de unitatea teritorială de locuință : zona a locuințelor individuale în ce privește capitolul II „Condiții de amplasare și conformare a clădirilor, conform anexei care face parte integrantă din hotărâre (anexată la prezenta temă de proiectare) și cu prevederile PUG avizat care propune un lot constructibil minim de 1000mp și un procent de ocupare POT min. = 25%; pentru zonele reglementate prin PUZ-uri aprobate se vor prelua regulamentele în vigoare deoarece acestea au produs deja efecte juridice*

Continutul PUZ cf. 176/N/aug.2000

c) PIESE SCRISE

Volumul 1. MEMORIU DE PREZENTARE - REGLEMENTARI

- ◆ foaie de garda
- ◆ borderou
- ◆ cuprinsul memoriului de prezentare:
- 1. INTRODUCERE
 - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrarii
 - 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 terenurilor
 - 2.6 Echipare edilitara
 - 2.7 Probleme de mediu
 - 2.8 Optiuni ale populatiei
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLATRE 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 Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial
 - 3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7 Protectia mediului
 - 3.8 Obiective de utilitate publica
- 4. CONCLUZII
- 5. ANEXE – In functie de complexitatea problemelor se pot introduce in memoriu de prezentare cartograme, scheme, grafice care sa sustina propunerile P.U.Z.

Volumul 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. structurat astfel:

- I. DISPOZITII GENERALE
 - 1. Rolul RLU
 - 2. Baza legala a elaborarii
 - 3. Domeniul de aplicare
 - II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
 - 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural construit
 - 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public
 - 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 - 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
 - 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
 - 10. Reguli cu privire la amplaarea de spatii verzi si imprejmuiiri
 - III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA
 - 11. Unitati si subunitati functionale
 - IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- UNITATILE FUNCTIONALE DE REFERINTA sunt (conform UTR P.U.G. in curs de reactualizare):
- L – ZONA DE LOCUIT; cu subzona LM - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE
 - IS – ZONA A INSTITUTIILOR SI SERVICIILOR
 - ID – ZONA UNITATILOR DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE (nu este cazul)
 - C – ZONA CAILOR DE COMUNICATIE
 - SP – ZONA SPATIILOR PLANTATE, cu subzonele V1 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES NELIMITAT: aferenta parcurilor, gradinilor scuarurilor, fasii plantate V2 – ZONA SPATIILOR PLANTATE PUBLICE CU ACCES LIMITAT de folosinta specializata: aferenta zonelor cu valoare peisagistica, zonelor naturale protejate (PARCUL DENTROLOGIC) V3 – ZONA SPATIILOR PENTRU AGREMENT SI SPORT
 - DS – ZONA PENTRU DESTINATIE SPECIALA (nu este cazul)
 - GC – ZONA GOSPODARIEI COMUNALE
 - TF – ZONA ECHIPARII FOII ITARE

SUBUNITATILE FUNCTIONALE vor avea indicative distincte care se vor regasi in piesele desenate pentru a identifica zona de aplicare a prevederilor specifice ale regulamentului de urbanism.

V. UNITATILE TERITORIALE DE REFERINTA

In cadrul PUZ , UTR-urile se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Subunitatile functionale se vor defini prin UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA distincte si regulile specifice privind modul de ocupare a terenurilor. Pentru unitatile si subunitatile cu caracteristici similare se formuleaza si aplica acelasi set de prescriptii.

d) PIESE DESENATE

PLANSA A0 - INCADRAREA IN TERITORIU

1. Delimitarea zonei ce face obiectul PUZ
2. Marcarea intravilanului aprobat al localitatii si intravilanului avizat *cu HCL 319 /sept.2007*
3. Relationari cu alte zonei ale localitatii
4. Incadrarea in PUG al municipiului sau , *dupa caz, in REACTUALIZARE PUG avizat*

PLANSA 1 – SITUATIA EXISTENTA pe suport topografic

- Denumirea strazilor, directii, institutii, puncte cardinale si vecinatati inclusiv a fondului construit adiacent cu zona studiata
- Accesibilitatea in zona in raport cu trama stradala existenta a localitatii
- Limita zonei de studiu
- Limita intravilanului aprobat
- Limita intravilanului avizat
- Limita si tipul zonelor functionale instituite (prin PUZ, PUD-uri aprobate)
- Limita zonelor ce necesita protectie
- Disfunctionalitati

PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, piesa desenate de baza a PUZ, cf. CADRULUI CONTINUT al ORDIN 176/N/aug.2000, respectiv al ORDIN 37/N/aug.2000, este anexa la HOTARAREA CONSILIULUI LOCAL privind aprobarea documentatiei de urbanism, va contine principalele elemente de reglementare si anume :

1. Denumirea UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA si a subunitatii functionale (daca este cazul) denumite unitar cf. Ordin vol.2 pct.III si IV ; in cadrul unitatii teritoriale de referinta « L » ZONA DE LOCUIT se vor delimita subzonele functionale aferente locuintelor colective de subzonele pentru locuinte individuale in conformitate cu prevederile PUG al municipiului Alba Iulia.
2. Enuntarea functiunilor compatibile admise in cadrul unitatii teritoriale de baza reglementate-cf. HGR 525/2002, Art. 14, (in legenda)
3. Elemente de recunoastere preluate din plansa situatiei existente (orientare, denumiri strazi, directii, limite (ex. Limita perimetrului intravilan, limite de protectie sanitara , fata de retelele tehnico-edilitare, etc.)
4. In cazul categoriilor de interventii de tipul reabilitare urbana complexa, schimbari de destinatie, protejarea bunurilor de patrimoniu, integrarea fondului nou construit in cel vechi, inserarea unui obiect in cadrul unei structuri urbane definite, realizarea unui nou tip de front construit pentru extinderea fondului construit existent al localitatii, se va solicita explicitarea relatiei zonei studiate cu situatia existenta la momentul elaborarii, cu prezentarea tipului de unitate teritoriala reglementat a constructiilor existente sau reglementate (daca este cazul) cu enuntarea functiunii, regimului de inaltime, distantele realizate in raport cu propunerile si alte caracteristici relationale .
5. Regimul de inaltime max. admis, diferentiat in cazul subzonelor functionale, exprimat in numar nivele si in cota maxima admisa la cornisa (streasina).
6. POT si CUT maxim admis
7. Prezentarea explicita - cu cote pe plansa - a aliniamentului propus (daca acesta se modifica), a retragerilor minime admise ale constructiilor fata de aliniament
8. Reglementari privind amplasarea in interiorul parcelei altele decat cele reglementate prin CODUL CIVIL si HCL 106/03.2009 ;
9. Reteaua de cai de comunicatie rutiera sa fie structurata pe categorii de strazi ; Modernizarea circulatiei (strazi mentinute, strazi largite, strazi noi) sa aiba cote privind profilul transversal reglementat si sa se evidentieze, grafic si cu cote, cat este public si cat afecteaza proprietatile private ; dimensionarea strazilor va tine cont de propunerile instituite prin reglementari aprobate anterior si care vor sta la baza reglementarilor care modifica si/sau dezvolta trama stradala stabilind caracteristicile cailor de comunicatie rutiera ce fac legatura intre zona studiata si cel mai apropiat drum public modernizat, precum si proprietatea asupra terenurilor privind tipul de proprietate si circulatia terenurilor..
10. Bilantul teritorial

11. *Propuneri vizand protectia mediului si sanatatea populatiei cu prezentarea zonelor de protectie sanitara propuse cu interdictie de construire pentru functiunile specifice atunci cand legislatia si avizul organelor de specialitate ale autoritatilor administratiei publice judetene o impun pentru a explicita terenurile pe care se instituie servituti.*

12. *Prezentarea zonelor de protectie fata de retele tehnico edilitare.*

PLANSA 3 – REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA

- Retele existente
- Retele propuse
- Solutii racordare
- Culoare de protectie

PLANSA 4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

1. Tipuri de proprietate
2. Circulatia terenurilor cu precadere la modernizarea strazilor existente, respectiv a drumurilor de exploatare din extravilan si a strazilor noi propuse
3. Stabilirea obiectivelor de utilitate publica

PLANSA 5 – PLAN DE TRASARE pentru trama stradala propusa

PLANSE AJUTATOARE din care sa rezulte legatura cu circulatiile si functiunile din PUG.

Plansele vor contine detalii privind propuneri pentru trama stradala reglementata in **PLANSA 2 – REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE**, cum ar fi schemele profilelor transversale pentru fiecare cale de comunicatie reglementata – scara 1:100, 1:200 si prezentarea intersectiilor de interes - sc. 1:500 (acestea urmand a fi stabilite de comun acord); aceste detalii vor fi intocmite astfel incat sa poata fi ulterior utilizate la intocmirea temelor de proiectare pentru elaborarea proiectelor tehnice in vederea executarii strazilor.

- **Suprafata zonei studiate S=142,7ha**
din care:
Suprafata existenta in intravilan S= 5,7ha
- Scara de elaborare a plansei de reactualizare = sc. 1:2000
- Prezentarea solutie de urbanism la scara 1:5000 ca piesa de incadrare in zona
- Prezentarea plansele ajutatoare privind detalii cu privire la reglementarea tramei stradale la scara scara 1:500, 1:100, 1:200

NOTA

- in zona comuna de studiu intre cele 2 P.U.Z.-uri, care se elaboreaza simultan, se va stabili o solutie unitara de abordare a reglementarilor urbanistice;
- preluarea planurilor urbanistice de detaliu, PUD-uri, elaborate si aprobate si cu mentinerea ca corelarea intre ele sa fie facute in conformitate cu parcelarul existent prezentat ca principal element component al situatiei existente.
- pt. o mai buna utilizare a P.U.Z. se va trece unitatea functionala (subunitatea functionala) de baza pe planşa de reglementari;
- regimul de alinieri va fi reglementat prin limite sau semne conventionale la propunerea proiectantului cu specificarea in metri a distantei fata de aliniament sau alte repere sugestive;
- regimul de inaltime se va incadra in prevederile R.G.U. corelat cu zona functionala la care se aplica si R.L.U. aprobat si mentinut
- reţeaua stradală organizată pe criterii urbanistice, corelată şi integrată în sistemul unitar al căilor de comunicaţie rutieră trasat va avea în vedere parcelarul existent în zonă, tipul de proprietate şi modul de aplicare în teren, pentru a diminua disfuncţiunile majore şi a proteja proprietatea privată.
- denumirea categoriilor de străzi să aibă corespondenţă de dimensionare cu profilele de stradă prezentate;
- prezentarea informaţiilor în partea desenată să asigure operativitate în utilizare şi un grad ridicat de precizie;

Proiectantul va participa la actiunea de consultare a populaţiei, sustinand solutia propusa si facand in timpul stabilit completările si modificările convenite.

Obținerea avizelor intra in sarcina proiectantului.

Lucrarea va fi predata în 2 exemplare listate si pe suport magnetic.

Intocmit,
Arhitect Sef Arh. Hedviga Călin

