



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

PROIECT NR. 271/2025

ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN DA ÎN L3A ȘI REGLEMENTARE ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADA ACCES SI LOTIZARE

Alba Iulia, str. Fântânele, nr. 24, jud. Alba

BENEFICIARI: HANG ADRIAN-EMIL, HANG ROXANA-DENISA, HANG PARASCHIVA, HANG EMIL, MICLEA DAN, MICLEA ANA-ELENA, MUNTEAN ADRIAN-NICOLAE, MUNTEAN ANAMARIA, CIOBANU VICENTIU-FLORENTIN, DAVID VIOREL-ROMICA

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURĂ ȘI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2025

Exemplar nr.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitară
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Încadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situația existentă | plansa 1 |
| 3. Reglementări urbanistice zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementări urbanistice mobilare | plansa 2.1 |
| 5. Reglementări – echipare edilitară | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |



ÎNTOCMIT,
arch. MIREA IULIAN



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ - MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN DA ÎN L3A ȘI REGLEMENTARE ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADĂ ACCES ȘI LOTIZARE
- Alba Iulia, Strada Fântânele, nr. 24, jud. Alba
- NR. PROIECT: 271/2025
- BENEFICIARI: HANG ADRIAN-EMIL, HANG ROXANA-DENISA, HANG PARASCHIVA, HANG EMIL, MICLEA DAN, MICLEA ANA-ELENA, MUNTEAN ADRIAN-NICOLAE, MUNTEAN ANAMARIA, CIOBANU VICENTIUN-FLORENTIN, DAVID VIOREL-ROMICA
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚI, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORĂRII: 2025

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- Reglementare zonă conform UTR L3As, pentru realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective, în regim de construire izolat și cuplat cu h max. P+1+M (9.0 m la cornișă de la cota terenului), studierea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerilor față de limitele laterale, posterioare și aliniament, amenajarea spațiilor verzi, aleilor și platformelor.
- Realizare alee de incintă pentru acces la loturile propuse cu profil variabil de min. 8.00 m, cu zonă de întoarcere, locuri de parcare și spații verzi.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin PUG Alba Iulia aprobat prin HCL 158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL 157/29.04.2024.

Pe lotul vecin din partea sudică (CF 101403) au fost reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 171/2015 – “ Modificare PUZ aprobat cu HCL 14/2010, art. 4 pt construire complex școlar pentru învățământ preșcolar și gimnazial în cadrul seminarului teologic ortodox Sfântul Mitropolit Simion Stefan “.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin PUG Alba Iulia aprobat prin HCL 158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL 157/29.04.2024.

Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat.

Date statistice

Terenurile studiate în actualul PUZ sunt identificate prin

- **CF nr. 116166, S = 346,00 mp**, categoria de folosință curți construcții,
- **CF nr. 103118, S = 9 285,00 mp**, categoria de folosință curți construcții.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei :

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin PUG Alba Iulia aprobat prin HCL 158/2014, prelungită valabilitatea cu HCL 157/29.04.2024.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în municipiul Alba Iulia, în partea de vest a acestuia – zona “Cetate”, cu acces direct din strada Fântânele.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Întreaga zonă a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local străzi nou create, astfel că la data actuală este prefigurată o tramă stradală majoră a zonei. Pentru loturile reglementate în actualul PUZ a fost realizat profilul străzilor din zonă (strada Bulevardul Transilvaniei, strada Fântânele) cu trotuare, căi carosabile, parcuri la stradă și spații verzi aferente domeniului public.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale și funcțiuni complementare are potențial de dezvoltare ca și zonă rezidențială cu locuințe individuale și semicolective.

□ 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de localitate terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona “Cetate”, cu acces din str. Fântânele.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este în general plat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș.

Zona climatică A, zona seismică D.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zonă este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, care asigură necesarul de circulații din zonă.

În cadrul PUZ-ului actual, odată cu preluarea tramelor stradale existente se menține reglementarea urbanistică și juridică a stăzii Fântânele cu un profil de 9,00 m cu trotuare, spații verzi și căi carosabile.

În zonă, predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Categorie de folosință a terenului studiat: *curți construcții*.

Categorie de folosință a terenurilor din zonă: *teren pentru construcții*

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G. Alba Iulia, în zonă predomină construcții de locuințe individuale, semicolective și colective cu anexele aferente conform **UTR L3A**, **UTR L2** și conform **UTR DA** – instituții, servicii și echipament publice.

Astfel, față de terenurile reglementate prin actualul PUZ avem :

- la nord un lot mare care conține un teren de sport în aer liber pe gazon, în folosința Colegiului Național Militar "Mihai Viteazul " și alte terenuri situate în zona L2 – destinate locuințelor colective medii.

- la sud avem parțial un alt lot conținând teren de sport cu vestiar și sală de sport, pe teren identificat prin CF 101403 și CF 101402, ambele în proprietatea și folosința Seminarului Teologic Ortodox " Sfântul Simion Ștefan ", Sala de sport este situată la o distanță de aprox. 6,78 m față de limita de proprietate a terenului reglementat prin PUZ.

- la vest se învecinează cu terenuri destinate construirii de locuințe colective situate în zona L2

- la est se învecinează cu strada Fântânele.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implică la potențial de dezvoltare imobiliară, odată cu realizarea infrastructurii edilitare .

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei reglementate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul reglementat se află în zona de locuințe individuale și semicolective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate care se află în vecinătatea zonei.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona reglementată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul fondului construit și a circulațiilor (Lotul identificat prin CF 103118 nu are acces la strada Fântânele – drum public, accesul se face prin lotul CF116166, și suprafața mare de teren a terenului CF103118 - teren neocupat de construcții cu aspect neîngrijit dar cu potențial de dezvoltare loturi pentru construire locuințe individuale și semicolective și cale de acces la loturile noi create)

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent pe strada Fântânele există rețea de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, și rețea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde până la loturile noi propuse.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

Relația cadru natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenurile identificate prin CF nr. 116166, S = 346,00 mp, CF nr. 103118, S= 9 285,00 mp, nu sunt incluse în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora sau în repertoriul arheologic național ca sit.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiza în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Se propune:

- Reglementare zonă conform UTR L3As, pentru realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective, în regim de construire izolat și cuplat cu h max. P+1+M (max 9.0 m la cornișă), studierea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerilor față de limitele laterale, posterioare și aliniament, amenajarea spațiilor verzi, aleilor și platformelor.
- Realizare alee de incintă pentru acces la loturile propuse cu profil variabil de min. 8.00 m, cu zonă de întoarcere, locuri de parcare și spații verzi.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Se propune:

- Reglementare zonă conform UTR L3As, pentru realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective, în regim de construire izolat și cuplat cu h max. P+1+M (max 9.0 m la cornișă), studierea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerilor față de limitele laterale, posterioare și aliniament, amenajarea spațiilor verzi, aleilor și platformelor.
- Realizare alee de incintă pentru acces la loturile propuse cu profil variabil de min. 8.00 m, cu zonă de întoarcere, locuri de parcare și spații verzi.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,60 – 0.70 m sol vegetal, cafeniu argilos—nisipos cu răspândire generală având o grosime de 0,60-0,70m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene depuse pentru sistematizarea zonei cu grosimi variabile;

- depozite deluviale constituite din argile prăfoase cafenii roșcate plastic consistent vârtoase cu trecere în adâncime la argile nisipoase cafenii sau nisipuri argiloase sub formă de lentile cu o structură încrucișată,

Strat de fundare: argile prăfoase cafenii roșcate plastic consistent vârtoase.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0.90 -:- 1.10 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul P.conv. = 300 - 320 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, Df = -2,00 m și lățimea tălpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $ag = 0,10$ g și $Tc = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș care curge la vest la est, dreând toate apele din regiune.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamentul de suprafață terțiar la o adâncime variabilă de cca. — 8,50 — 10,00 m, în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se află în intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus în zona **“DA – subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate”, L3A - subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în această zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 9 631.00 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de teren – curți construcții vor fi transformate în teren pentru construcții, cu loturi deservite de alee de acces propusă prin PUZ.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și din fondurile investitorilor/proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente (Str. Bulevardul Transilvaniei și Strada Fântânele)

Prin PUZ actual se menține rețeaua de străzi existente (Str. Bulevardul Transilvaniei și Strada Fântânele) și se impune reglementarea și realizarea unei alei de incintă cu acces din strada Fântânele pentru loturile noi propuse. Aleea propusă va avea o lățime variabilă de min. 8.00 m cu zonă de întoarcere, parcări, spații verzi și poate funcționa ca parte dintr-un condominiu și nu prezintă utilitate publică. Aceasta va asigura accesul auto și pietonal la loturile noi create.

Conform planșei 2 – Reglementări urbanistice, pentru aleea de acces se propune un profil variabil cu circulații pietonale pe ambele părți și carosabil pentru ambele sensuri cu spațiu ce permite efectuarea manevrei de întoarcerea a autovehiculelor. Aleea va fi amenajată și cu min. 10 locuri de parcare care să deservească pentru vizitatori dar și cu spații verzi amenajate.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

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

Funcțiunea zonei studiate este de zonă a locuințelor individuale și semicolective cu P+1+M.

Pentru zona reglementată se dorește:

- Reglementare zonă conform UTR L3As, pentru realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective, în regim de construire izolat și cuplat cu h max. P+1+M (max 9.0 m la cornișă), studierea indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerilor față de limitele laterale, posterioare și aliniament, amenajarea spațiilor verzi, aleilor și platformelor.
- Realizare alee de incintă pentru acces la loturile propuse cu profil variabil de min. 8.00 m, cu zonă de întoarcere, locuri de parcare și spații verzi.

Conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat să își mențină reglementările zonei aflate în UTR-ul **L3A**, cu menționarea unei subzone – **L3As - subzona de locuințe individuale și semicolective în regim de construire izolat și cuplat, cu maxim P+1+M niveluri.**

- front la stradă minim 12.00 m – suprafața minimă parcelă 250,00 mp – regim de construire izolat și cuplat;

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de aleea de acces propusă din strada Fântânele ce poate funcționa ca parte dintr-un condominiu.

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

- față de aleea de acces propusă retragerea față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim **3.00 m** și minim **1.00 m** conform pl. 2 Reglementări urbanistice, respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil.
- Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**.
- **Lotul constructibil va avea suprafața minimă de 250,00 mp pentru locuințe în regim de construire izolat și cuplat și front minim la stradă de 12.00 m.**
- **POT EXISTENT și menținut = 40%**
- **CUT EXISTENT și menținut = 1.2 (P+1+M)**

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, 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 pe strada Fântânele.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de canalizare a orașului Alba Iulia, existentă în zonă pe strada Fântânele.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona pe str. Fântânele.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă pe strada Fântânele.



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul reglementat.

3.6.4. Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren liber de construcții – vegetație crescută aleatoriu și necontrolat) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, tinând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta în urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în extinderea rețelei de canalizare din strada Fântânele care se va extinde până la loturile noi create.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

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

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se considera spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații inierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afară de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona siturilor arheologice sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Disfuncționalitățile din domeniul fondului construit și a circulațiilor vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unor loturi pentru locuințe individuale și semicolective, deservite de o alee de acces din strada Fântânele.

□ 3.8. Obiective de utilitate publică

Strada Fântânele este actualmente proprietate publică de interes local. Nu se prevăd alte obiective de utilitate publică.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată zonificarea L3As - subzona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat și cuplat, propunere de lotizare cu lot minim 250,00 mp și front minim la stradă de 12.00 m și realizarea unei alei de incintă pentru deservire locală la parcelele viitoare cu profil de min 8,00 m, cu zonă de efectuare a manevrei de întoarcere, spații verzi și locuri de parcare. Aleea de incintă pentru acces la viitoarele loturi poate funcționa ca parte dintr-un condominiu și nu prezintă utilitate publică.

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

Întocmit:
ARH. MIREA IULIAN





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ – MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN DA ÎN L3A ȘI REGLEMENTARE ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADĂ ACCES ȘI LOTIZARE

Alba Iulia, str. FÂNTÂNELE, nr. 24, jud. Alba

1. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legală a elaborării
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

I .DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită:

ELABORARE PUZ – MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ DIN DA ÎN L3A ȘI REGLEMENTARE ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE, STRADĂ ACCES ȘI LOTIZARE

Alba Iulia, Strada FÂNTÂNELE, nr. 24, jud. Alba

Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și 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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, și legea 50/91 cu modificările și completările ulterioare.
- 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.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

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 strada Fântânele, parte din unitatea teritorială de referință **UTR L3A și UTR DA**.

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

- **domeniul privat L3As**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale și semicolective în regim de construire izolat și cuplat, cu regim de înălțime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor L3Ac**, reprezentat de alea de acces propusă care va deservi loturile noi create.
- **zona domeniului privat alocat spațiilor verzi - Sv**, reprezentat de spațiile verzi amenajate la alea de acces propusă care va deservi loturile noi create.

II. REGULI DE BAZĂ 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 in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

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

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

4.5 Resure de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone de patrimoniu cultural, de interes național sau în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona reglementată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona reglementată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona se află în zona de locuințe conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

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. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;

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.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Zona reglementată în actualul PUZ se află conform PUG ALBA IULIA în UTR DA – subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate; și UTR L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat și cuplat și se dorește menținerea funcțiunii de locuire și a UTR L3A cu modificarea subzonei în UTR L3As – subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire izolat și cuplat cu subzonele : UTR L3Ac – subzona care să deservească accesul la loturile noi create – alee de incintă din strada Fântânele și SV – subzona care să deservească spațiile verzi aferente aleii de acces propuse.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = $S_c/S_t \times 100$**

POT existent/menținut = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

- a.) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA

Nu este cazul, în zonă nu există căi ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA .

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zonă nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între aleea de acces din strada Fântânele propusă să funcționeze ca parte dintr-un condominiu și proprietatea privată a loturilor noi create.

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

- față de aleea de acces retragerea față de aliniament va fi de 5.00 m.
- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.



MIREIA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streașinii:

- *Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 1.00 m (pentru întreținere și intervenție) sau $H/2$, dar nu mai puțin de 3.00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.*
- *Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.*

Pentru locuința cuplată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streașinii:

- *Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt punct față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.*

În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor două clădiri.

Amplasarea locuințelor izolate unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel:

- A doua locuință de pe parcelă se va amplasa față de prima locuință de pe parcela proprie la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.

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

Amplasarea anexelor:

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

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Nu este cazul.

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 înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate 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 menținerea rețelei de străzi existente precum și reglementarea din punct de vedere juridic a unei alee de incintă din strada Fântânele. Aceasta este conformată ca o alee de deservire locală la parcelele viitoare și poate funcționa ca parte dintr-un condominiu, va avea un profil variabil de min. 8,00 m, (5.50 m carosabil, și trotuar de 1m pe partea sudică și de 1.50 m pe partea nordică, aceasta va avea și o zonă destinată efectuării manevrei de întoarcere cu raza minimă de 11.0 m, se vor amenaja 10 locuri de parcare și un spațiu verde).

Pentru aleea de acces propusă se va respecta o limitare a vitezei de max. 20 km/h.

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Subzona L3As - Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- dimensiuni minime conform tabel
- adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ
- sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile

aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
	L3As	L3As
Izolată	250 mp	12 m – pentru lot
Cuplat	250 mp	12 m – pentru lot

Pentru terenul aferent dezvoltării aleii de acces propuse din strada Fântânele se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință din "curți construcții" în "drum" și va face parte dintr-un condominiu.

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0 m** de la cota terenului;

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

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

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

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.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape pentru clădirile izolate
- nu sunt premise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roșcat.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanța gri, sau placate cu piatră.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi și spații verzi

10.1. Parcaje.

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

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- 1-2 locuri de parcare pentru fiecare locuință;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

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

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

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



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

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

L Zona rezidențială

L3As – Subzona locuințelor individuale și semicolective, P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat și cuplat

L3Ac – Subzona circulații auto, pietonale și parcaje – Alee de acces

Zv - Subzona spații verzi amenajate la aleea de acces.

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

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

1- Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare funcțională

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări interzise.

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitară ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia și se preiau ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3As – zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat și cuplat.

L Zona rezidențială

L3As – Subzona locuințelor individuale și semicolective, P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat și cuplat

L3Ac – Alee de acces la loturile noi din strada publică (Fântânele)

Sv – Spații verzi aferente aleei de acces

L Zona rezidențială

L3As – Subzona locuințelor individuale și semicolective, P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat și cuplat

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat și cuplat.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat și cuplat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

2.2. Utilizări permise cu condiții

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă, numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente, suprafața utilă de planșeu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp arie desfășurată construită, să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

2.3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refofosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare, a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

- spălătorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de carburanți și spălătorie auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale reprezentat de aleea de acces propusă din strada Fântânele ce poate funcționa ca parte dintr-un condominiu și proprietatea privată reprezentată de loturile noi propuse.

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

- față de aleea de acces propusă retragerea față de aliniament va fi de 5.00 m.
- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3,00 m de aceasta.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face:

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streașinii:

- *Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 1.00 m (pentru întreținere și intervenție) sau $H/2$, dar nu mai puțin de 3.00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.*
- *Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.*

Pentru locuința cuplată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streașinii:

- *Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.*

În cazul clădirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, în zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm între structurile celor două clădiri.



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

Amplasarea locuințelor izolate unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel:

- A doua locuință de pe parcelă se va amplasa față de prima locuință de pe parcela proprie la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.

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

Amplasarea anexelor:

În zona reglementată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Aleea de acces propusă prin PUZ va funcționa ca parte dintr-un condominiu și va funcționa ca drum privat.

Accese carosabile

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- 1-2 locuri de parcare - garare - pentru fiecare locuință;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

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

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

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

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente strada Fântânele, strada Bulevardul Transilvaniei și a străzilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zonă etc.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- 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. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil;



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

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 extinderea rețelei de canalizare din strada Fântânele la loturile noi propuse.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, rețea care se va extinde până la loturile noi propuse.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe bază de contract.

3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;

Parcelarea:

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafața mp.	Front m.
w	L3As	L3As
Izolată	250 mp	12 m – pentru lot
Cuplat	250 mp	12 m – pentru lot

Se va respecta propunerea de parcelare conform plansei 02 – Reglementări urbanism-zonificare.

Procentul de ocupare al terenului

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire locuințe, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească **40%** (POT max.).

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depăși valoarea de **1.2** (CUT max. P+1+M), **0.4** (P)



MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

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

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

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

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

Grădinile din față și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

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

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **maxim 1.80 metri** din care un **soclu opac de 0.60 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de **maxim 2.20 metri**.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente precum și reglementarea din punct de vedere juridic a unei alee de acces pentru loturile noi propuse pe terenul studiat care va deservi accesul din strada Fântânele, și care poate funcționa ca parte dintr-un condominiu și va avea un profil variabil de min. 8,00 m (5.50 m carosabil, trotuar de 1.00 m pe partea sudică și 1.50 m pe partea nordică, aceasta va avea și o zonă destinată efectuării manevrei de întoarcere cu raza de min. 11.0 m, 10 locuri de parcare și o zonă verde).

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

▪ UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT ȘI CUPLAT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se menține unitatea teritorială de referință stabilită în cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014 CU MODIFICĂRILE:

UTR L3As – Zona locuințe individuale și semicolective în regim izolat și cuplat cu maxim P+1+M niveluri.

L3Ac – zona alee de acces propusa din str. Fantanele

Sv – Spații verzi aferente aleei de acces propuse.

Întocmit:

ARH. MIREA IULIAN

