

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT 1566/ 2022

**DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTE L3A,
REALIZARE PARCELE SI TRAMA STRADALA**

ADRESA: ALBA IULIA, STR. IZVORULUI, NR.42

**BENEFICIAR: BOTINANT ADRIANA
LAZAR ADRIAN**

FAZA : PUZ

PROIECTANT : BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

COLECTIV DE ELABORARE :

arh. Ioan STRAJAN
RUR : D; E;

Exemplar nr.....

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

- A. Foaie de titlu
- B. Borderou piese scrise și desenate
- C. Memoriu de prezentare P.U.Z.
 - 1. Introducere
 - 2. Stadiul actual al dezvoltării
 - 3. Propuneri de dezvoltare urbanistică
 - 4. Concluzii, măsuri în continuare ,etapizare
- E. Regulament local de urbanism pentru P.U.Z.

D. Piese desenate

1. Plan de incadrare în zona		A0
2. Plan situatia existenta	sc. 1: 1000	A1
3. Plan reglementari urbanistice	sc. 1: 500	A2
4. Plan regim juridic	sc. 1: 1000	A3
5. Plan reglementari echipare tehnico-edilitare	sc. 1: 1000	A4
6. Profil stradal strada propusa	sc. 1: 100	A5
7. Profil stradal strada Petuniei, strada Craitei	sc. 1: 100	A6
8. Profil stradal strada Gardeniei	sc. 1: 100	A7
9. Profil stradal strada Izvorului	sc. 1: 100	A8

ANEXE:

Anexa 1-possibilitate parcelare	sc. 1: 700	A9
---------------------------------	------------	----

Se anexeaza :
Certificat de urbanism , Acte de proprietate ,
Avize

Întocmit
Arh. Ioan Strajan

BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L
 ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
 REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
 TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1566 /2022
 DEN. PR.: CONSTRUIRE LOCUINTE L3A, REALIZARE
 PARCELE SI TRAMA STRADALA
 Alba Iulia, str.Izvorului, nr. 42. judetul ALBA
 BENEF.: BOTINANT ADRIANA , LAZAR ADRIAN
 FAZA : PUZ

C. MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării : CONSTRUIRE LOCUINTE L3A, REALIZARE PARCELE SI TRAMA STRADALA
 beneficiar: BOTINANT ADRIANA, LAZAR ADRIAN
 faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
 proiectant general: SC BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN SRL , Bd. Ferdinand I, nr. 68, Alba Iulia
 ridicări topografice: De la beneficiar
 nr. de ordine al documentației: 1566/ 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prin tema de proiectare se solicită parcelarea unui teren pentru a se construi locuințe individuale și semicolective .

Terenul aflat în studiu este în proprietatea : Botinant Adriana, Lazar Adrian, CF NR. 98280, Alba Iulia.

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestei zone, stabilind obiectivele și reglementările de urbanism ce vor fi aplicate în utilizarea terenului .

În cadrul P.U.Z. se vor elabora următoarele lucrări de proiectare:

- Aducerea la zi a suportului topografic și a datelor cadastrale
- Elaborarea P.U.Z. ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza și detalia modul de ocupare a terenurilor, circulația auto și pietonală, parcaje, zonele verzi, dotările tehnice – edilitare, protecția mediului, obiective de interes public, circulația terenurilor.
- Elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care să se stabilească cu precizie condițiile de constructibilitate .

Suprafata terenului : S= 10 854 mp ; Suprafata zonei studiate: S= 48000 mp

Documentația P.U.Z. se va elabora conform HCL 335/2006, completat cu HCL 243/2008, privind modalitatea de întocmire PUZ și se va corela cu documentatiile de urbanism de pe terenurile adiacente, aprobate anterior.

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat.

1.3. Surse de documentare

Pentru elaborarea lucrării s-au folosit următoarele surse documentare, date și informații:

- a) Plan Urbanistic General (P.U.G.)
- b) Ridicări topografice, executate în cadrul prezentului P.U.Z.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1.Evoluția zonei

Zona se dezvoltă prin construirea de locuințe individuale, semicolective și dotări de cartier.

2.2 . Încadrare în localitate

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în partea de sud a localității.

Imobilul este parțial inclus în listele monumentelor istorice - între str. Izvorului și str. Petuniei – sit arheologic de interes local de categoria B, conform PUG, cu denumirea „Necropola de înhumatie și incineratie Podei” având cod LMI AB-I-s-B-00003.

2.3.Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este plan.

2.4.Circulația

Accesul la teren, auto și pietonal, se face direct din strada Izvorului.

2.5.Ocuparea terenurilor

Folosința actuală: arabil, pe teren nu există construcții.

S. teren= 10 854 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00

2.6.Echiparea edilitară

În zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, gaze naturale pe strada Izvorului.

2.7.Probleme de mediu

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

2.8.Opțiuni ale populației

Se va face informarea populației prin publicarea în presa a intenției de elaborare a PUZ-ului. Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face la sediul primăriei unde PUZ-ul va fi afișat timp de 25 zile calendaristice.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului PUZ au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a vecinilor și respectiv a limitelor lor de proprietate.

3.2.Prevederi ale P.U.G. , PUZ

Conform PUG aprobat : **UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective** cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

3.3.Valorificarea cadrului natural

Strada propusa in lungul terenului are perspectiva inspre dealul Mamut – cadru natural impadurit.

3.4.Modernizarea circulației

Propunerile de modernizare a circulației pentru zona studiata în cadrul P.U.Z. au în vedere mai multe finalități:

a) Se creaza parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor Craitei si Petuniei, strazi perpendiculare pe teren.

b) Se creaza parcele distincte pentru dezvoltarea strazii de incinta propusa in lungul terenului.

c) Strada propusa va fi cu sens unic de circulatie auto, va avea latimea de **4,00m** cu trotuare de **1,5m** latime si zona verde de 0,50m, pe ambele parti ale strazii.

Insa in prima etapa, **etapa 1**, calea de circulatie prouasa va fi sens dublu, pana la realizarea fizica a traseelor de circulatie propuse prin documentatiile aprobate anterior. Aceasta deoarece loturile propuse vor fi desrevite in aceasta prima etapa doar prin aleea propusa. Pentru a permite circulatia in dublu sens fara amodifica latimea profilului, in prima etapa caile de circulatie propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidentiala" conform Cod Rutier si Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Strada nou propusa se va racorda la str. Izvorului pe cheltuiala beneficiarului.

Trotuarul la str. Izvorului se va racorda la trotuarele strazii noi propuse, pe cheltuiala beneficiarului.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate constructiile propuse.

3.5. Zonificarea funcțională

3.5.1 Propuneri de amplasare a construcțiilor; reglementări :

Se propune parcelarea terenului in **14 de loturi** :

- **10** loturi cu locuinte **L3A** (individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat). 8 dintre aceste loturi ar putea fi parcelate in mod diferit, in functie de tipologiile de locuinte dorite de investitor, conform Anexei - plansa A6

- **4** loturi cu destinatia drum

- regimul de aliniere pentru locuinte individuale si semicolective P, P+1, P+1+M in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat, amplasate la strada Izvorului, la strada de incinta propusa si la strazile Craitei si Petuniei este:

-Regimul de aliniere la strada Izvorului = **5,0 m**

-Regimul de aliniere la strada Petuniei = **5,0 m**

-Regimul de aliniere la strada Craitei = **5,0 m**

-Regimul de aliniere la strada de incinta propusa = **5,0 m**

Distantele minime fata de limitele laterale si posterioare, conform Codului civil si conform HCL 106/2009 cu obligativitatea pastrarii unei distante de :

- 2,0m fata de fatadele cu ferestre (servitute de vedere fata de o limita de proprietate).
- minim 0,60m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre)
- distante minime fata de constructiile invecinate lateral = 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai putin de **3,0m**.

- distante minime fata de limita posterioara = 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai putin de **3,0m**.

3.5.2. Ocuparea terenurilor; bilanț teritorial și indici urbanistici

Pentru locuintele individuale si semicolective :

Suprafata minima a parcelei= **250mp** – pentru locuinte izolate sau cuplate

- front la strada min. **12m**

Suprafata minima a parcelei= **150mp** – pentru locuinte insiruite

- front la strada min. **8m**

POT max. admis =**40%**

CUT max. pentru inaltime **P= 0,4 ADC/mp**

CUT max. pentru inaltime **P+1+M= 1,2 ADC/mp**

regim de inaltime max. admis : **S/D+P+1+M**

Inaltimea maxima la cornisa = **9,00m**

Bilanț teritorial:

Suprafata totala a terenului = 10854mp	-100%
S. Strazi, trotuare si zone verzi = 2341,5mp	-21,57%
S. teren pentru loturi = 8512,5mp	-78,43%

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare

Se va face prin extinderea rețelelor existente pe strada Izvorului.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate ale rețelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar.

Lucrarile de racordare si bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau beneficiar.

3.7.Protecția mediului

Se vor amenaja zone verzi plantate in gradinile individuale si in spatiu public, de-alungul strazii propuse, pe langa trotuare, cu o latime de 0,5m.

3.8.Obiective de utilitate publică

Nu este cazul.

4. CONCLUZII

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare, se poate concluziona că terenul întrunește condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și se înscrie în prevederile P.U.G.

Intocmit : arh. Ioan Strajan

BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 / 1991
TELEFON / FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

NUMAR PROIECT **1566/ 2022**

**DENUMIRE PROIECT : CONSTRUIRE LOCUINTE L3A,
REALIZARE PARCELE SI TRAMA STRADALA**

ADRESA: **ALBA IULIA, STR. IZVORULUI, NR. 42**

BENEFICIAR: **BOTINANT ADRIANA
LAZAR ADRIAN**

FAZA: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
AFERENT PUZ**

PROIECTANT: **BIROU PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

arh. Ioan STRAJAN
RUR : D; E;

BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68
REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23
E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1566 /2022
DEN. PR.: CONSTRUIRE LOCUINTE L3A, REALIZARE
PARCELE SI TRAMA STRADALA
Alba Iulia, str.Izvorului, nr. 42. judetul ALBA
BENEF.: BOTINANT ADRIANA , LAZAR ADRIAN
FAZA : PUZ

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Intocmit :
arh. Ioan Strajan

BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L
ALBA IULIA 510114 str. FERDINAND I nr. 68

REG.COMERTULUI J01 / 483 /1991
TEL/FAX 0258 / 81.01.23

E-mail : office@bpstrajan.ro

PROIECT NR. 1566 /2022
DEN. PR.: CONSTRUIRE LOCUINTE L3A,
REALIZARE
PARCELE SI TRAMA STRADALA
Alba Iulia, str.Izvorului, nr. 42. judetul ALBA
BENEF.: BOTINANT ADRIANA , LAZAR ADRIAN
FAZA : PUZ

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I.DISPOZIȚII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE L3A, REALIZARE PARCELE SI TRAMA STRADALA” însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. și ale Regulamentului aferent aprobat.

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. În funcție de etapizarea lucrărilor, terenurile care nu vor fi încă utilizate pentru construcții și amenajări vor fi înierbate și plantate, de preferință cu specii locale decorative.

4.2. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

4.3. Fiecare lot va avea prevăzută o platformă pentru ecopubele, pentru selectarea gunoiului menajer.

5.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico - edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă, canalizare
- gaz
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.
- colectarea apelor pluviale , provenite de pe domeniul public (Circulații Rutiere și Pietonale) , în rețeaua subterană de preluare a apelor meteorice ce va fi dezvoltată în zona, cu obligativitatea ca acestea să fie conduse spre o stație de epurare cu capacitate de separare hidrocarburi;
- Colectarea apelor provenite de pe învelitorile construcțiilor propuse va fi canalizată către sistemul public de preluare a apelor pluviale ;
- Colectarea apelor de pe platformele minerale din interiorul parcelelor private, cu dirijarea acestora către sistemul de canalizare pluvial, ce va fi extins pe prezenta stradă nou creată;
- Apele pluviale din zonele verzi, vor fi infiltrate natural în sol ;

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj pe parcela proprie.

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

5.4. Construcțiile propuse, se pot autoriza separat.

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea construcțiilor față de :

- str. Izvorului va fi la minim 5,0m față de limita de proprietate la stradă.
- str. Craitei va fi la minim 5,0m față de limita de proprietate la stradă.
- str. Petuniei va fi la minim 5,0m față de limita de proprietate la stradă.
- stradă de incintă propusă va fi la minim 5,0m față de limita de proprietate la stradă.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea puștelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.3. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

8.4. La faza DTAC a proiectării se va rezolva iluminatul public al străzii propuse pentru locuințele individuale și semicolective.

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

9.1. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare = min.250mp, cu front minim la stradă de min.12m și regim de construire cuplat sau izolat.

9.2. Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare = min.150mp, cu front minim la stradă de min. 8m și regim de construire înșiruit.

10. Reguli cu privire la amenajarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Terenul liber rămas în afara construcțiilor, circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi plantat cu arbori și arbuști decorativi cu rol de protecție fonică și umbră.

10.2. Spațiile rămase libere până la construirea obiectivelor propuse, să fie înierbate.

10.3. Terenul locuințelor individuale va avea împrejmuiri.

10.4. Împrejmuirea la stradă va avea soclu opac cu înălțimea maximă de 60cm, iar înălțimea totală va fi de 1,80m. Împrejmuirea între loturi poate să fie cu plasa de sarmă și gard viu, cu înălțimea de 1,80m.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :
- L3A _ **zona locuintelor individuale si semicolective**

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni

- (I) **utilizare funcțională,**
- (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor,**
- (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

Generalitati :**Caracterul zonei :**

conform PUG aprobat HCL 158/2014.

UTR = LA3 -zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri construite in regim izolat, cuplat sau insiruit

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 A

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3A

- gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei.
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 500 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 A

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
 - spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
 - statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L3 A

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construabila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **5.0** metri pe strazi de categoria a II-a si a III-a , cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcarei celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
 - constructiile care alcatuiesc fronturi continue, dispuse pe aliniament, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
 - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
 - garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.
- Regimul de aliniere la strada Izvorului = 5,0 m
- Regimul de aliniere la strada Petuniei = 5,0 m
- Regimul de aliniere la strada Craitei = 5,0 m
- Regimul de aliniere la strada de incinta propusa = 5,0 m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 A

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

L3 A

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

- pentru fiecare dintre loturile situate pe latura de nord a prezentului PUZ se impune realizarea unui studiu de insorire care sa asigure insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate, minim o ora si ½ore la solstitiul de iarna. Conform OMS 119/2014.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L3 A

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:

- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

Tipologia locuințelor semicolective va respecta prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451 din 2021.

Pentru investiții care propun un singur corp de clădire cu până la maxim 4 unități de locuit, investiția se va supune autorizării directe, iar pentru mai multe unități sau pentru mai multe corpuri principale, investiția se va autoriza în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 A – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

- Strada propusă va fi cu sens unic de circulație auto, va avea lățimea de 4,00m cu trotuare de 1,5m lățime și zonă verde de 0,50m, pe ambele părți ale străzii.

Însă în prima etapă, etapa 1, calea de circulație propusă va fi sens dublu, până la realizarea fizică a traseelor de circulație propuse prin documentațiile aprobate anterior. Aceasta deoarece loturile propuse vor fi deservite în această primă etapă doar prin aleea propusă. Pentru a permite circulația în dublu sens fără a modifica lățimea profilului, în prima etapă calea de circulație propusă vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică (sens unic);
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.

Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 A – cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3 A

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului natural – CTN ;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului natural – CTN
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

L3 A– cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3 A - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- in cazul in care retelele edilitare nu exista in zona, se vor extinde catre imobilul studiat , de la cea mai apropiata retea functionala, administrata de institutiile abilitate. Extinderea se va realiza conform normelor de proiectare si executie in vigoare, si va fi supusa intregului proces de autorizare.
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice; Apele pluviale provenite de pe invelitori si spatii curate
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 A

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L3 A - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- imprejuririle spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3 A

- **POT** maxim = **40%** zona cu dotari aferente
- **POT** maxim = 35 % Zona exclusiv rezidentiala

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L3 A

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 = **0.8 mp.**ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

T - ZONA TRANSPORTURILOR

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din subzona T1

T1 - Subzona transporturilor rutiere (excusiv transportul public local)

T1- se conditioneaza acordarea autorizatiei de construire de calitatea cladirilor si amenajarilor aferente, vizibile din drumurile publice;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

T1 terenurile pentru transporturile rutiere din intravilan includ:

- Circualtii rutiere si pietonale, velo, categorii care nu sunt limitative ;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

T1 - vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

T1 - conform studiilor de specialitate;

- se interzice:

- amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea
- Realizarea oricarei constructii civile, cu exceptia amenajarilor in vederea conectarii investitiilor private la retelele edilitare ;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

T1 – nu este cazul – parcela este stabilita prin Documentatia de Urbanism (PUZ)

- Strada propusa va fi cu sens unic de circulatie auto, va avea latimea de 4,00m cu trotuare de 1,5m latime si zona verde de 0,50m, pe ambele parti ale strazii. – latime profil propus – 8.00 m

Insa in prima etapa, etapa 1, calea de circulatie prousa va fi sens dublu, pana la realizarea fizica a traseelor de circulatie propuse prin documentatiile aprobate anterior. Aceasta deoarece loturile propuse vor fi deservite in aceasta prima etapa doar prin aleea propusa. Pentru a permite circulatia in dublu sens fara amodifica latimea profilului, in prima etapa caile de circulatie propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidentiala" conform Cod Rutier si Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim **5,0** metri pe strazi de categoria a II-a si a III-a;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

T1 – nu este cazul

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

T1 – nu este cazul

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

T1

- se va asigura accesul in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;

- conform PUZ, se va avea in vedere rezervarea de terenuri pentru realizarea unor drumuri de interes local , care sa preia traficul generat de obiectivele civile, amplasate in zona;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

T1

- nu este permisa stationarea autovehicolelor in zona T1 ; Autoturismele vor trebui parcate in interiorul proprietatilor private.

T2 - conform studiilor de specialitate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

T1

- nu sunt permise constructii civile

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

T1

- Circulatiile rutiere propuse vor fi aduse la stadiul de asfalt si/sau pavaj , etanseizate, fata de solul natural, vor fi prevazute cu zone verzi de aliniament (min 50 cm latime)
- Toate reacordurile diferitelor cote propuse de sistematizarea verticala zonala, vor fi astfel realizate incat sa poata fi utilizate si de catre persoanele cu handicap locomotor (persoane cu dizabilitati)

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

T1 + T2

- Strazile vor fi prevazute cu toate retelele edilitare publice (apa , canalizare, energie electrica, si gaze naturale, dar si internet)

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1

- Se vor amenaja zone verzi dispuse de-a lungul cailor de circulatie propuse, pentru umbrirea si crearea unui microclimat placut in zona, ameliorandu-se astfel calitatea vietii utilizatorilor ;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **100** mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.60** m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare

se recomanda dublarea spre interior la **4.0** metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de **2.20** m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

T1 - POT maxim = nu este cazul (sau se va stabili printr-o documentatie de tip PUZ in situatii exceptionale, avizata si aprobata in conditiile legii)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

T1 - CUT volumetric maxim = nu este cazul (sau se va stabili printr-o documentatie de tip PUZ in situatii exceptionale, avizata si aprobata in conditiile legii)

Sef Proiect : Arh. Ioan STRAJAN

R.U.R. : D; E

Elaborat : Arh.Vlad Strajan