



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;

PROIECT NR. 186/2023

ELABORARE PUZ - PENTRU LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA

Alba Iulia, str. Izvorului, FN, intravilan, jud. Alba

BENEFICIARI: Pop Octavian Iulian, Romosan Claudia Viorica Stefania, NURAMIR
KONSTRUCT SRL, Vasile Adrian, Priporan Ionita, Dima Mircea Iuliu, Padurean Angela,
Padurean Iuliu Ciprian, Stan Marinela, Pop Victor, Pop Maria

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2023-2025

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE



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;

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice etapa 1 | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice etapa 2 | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE



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;

1. INTRODUCERE

❑ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ - PENTRU LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA
- Alba Iulia, str. Izvorului, FN, intravilan, jud. Alba
- NR. PROIECT: 186/2023
- BENEFICIAR: Pop Octavian Iulian, Romosan Claudia Viorica Stefania, NURAMIR KONSTRUCT SRL, Vasile Adrian, Priporan Ionita, Dima Mircea Iuliu, Padurean Angela, Padurean Iuliu Ciprian, Stan Marinela, Pop Victor, Pop Maria
- FAZA PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: 2023

❑ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Terenul studiat se afla in zona **UTR: L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M** niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se propune schimbarea acestui UTR in **L3Aa cu mentinerea reglementarilor zonei L3A** si clarificarea acestora privind zona edificabila extinsa pana la aliniamentul retragerii fata de limita inferioara a terenurilor si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura intre strada Izvorului si strada Podei.

- realizarea de loturi aferente construirii de locuinte individuale
- completarea tramei stradale prin continuare strazi reglementate, paralele cu strada Izvor, cu traseu pe directia nord sud si realizarea unei noi strazi de legatura inttre strada Izvorului si strada Podei
- anularea unei restrictii de construire pe un traseu anulat de strada, cu scopul de a elibera de restrictii un lot casa.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului Alba Iulia si a fost reglementat prin PUZ aprobat cu HCL 52/1996 si Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z



MIREA 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 mirea_iulian@yahoo.com;

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- PUZ aprobat cu HCL 95/1996.
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine
- PUZ avizat cu HCL 263/290.6.2021

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin:

NR. CRT	NR. CF	SUPRAFATA (mp)	CATEG.DE FOLOSINTA	PROPRIETAR
1	78848	475.00	ARABIL	PADUREAN ANGELA, PADUREAN IULIU
2	96750	1700.00	ARABIL	CIPRIAN
3	78849	875.00	ARABIL	PRIPORAN IONITA, VASILE ADRIAN
4	93637	2882.00	ARABIL	ROMOSAN CLAUDIA VIORICA STEFANIA
5	101288	4685.00	ARABIL	VASILE ADRIAN, PRIPORAN IONITA
6	96747	3393.00	ARABIL	NURAMIR KONSTRUCT SRL
7	107756	406.00	ARABIL	STAN MARINELA, POP VICTOR, POP MARIA
8	107757	74.00	DRUM	DIMA MIRCEA IULIU
9	113676	16059.00	ARABIL	
10	116919	3043.00	ARABIL	
TOTAL SUPRAFATA		33592.00		

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ aprobat cu HCL 52/1996 si in PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de vest a acestuia – “Dealul Furcilor”, cu acces direct din strada Izvorului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

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

Potential de dezvoltare

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

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii



Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, in zona "Dealul Furcilor" cu acces din str. Izvorului.

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

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

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

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

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

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente si propunerea unei strazi de legatura cu strada Dealul Furcilor care sa serveasca ca si acces la loturile propuse.

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

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **L3A**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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



Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla în zona de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate care se afla în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind asfaltate parțial și neamenajate cu trotuare iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent în vecinătatea zonei studiate există atât rețea de alimentare cu apă, canal, energie electrică, cât și rețea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde până la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt:

- Lipsa tramei stradale necesare unei zone rezidențiale (zone mari rămase ca și arabil intravilan)
- străzile neechipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

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

Relația cadrul 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 zona

- nu este cazul, în zona nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.



Evidentiarea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, a fost finalizata conform procedurii aprobate cu HCL 450/2021.

In cadrul procedurii de consultare a populatiei au fost primite o serie de solicitari/notificari din partea vecinilor directi, preponderant zona nord. La aceste solicitari au fost trimise din partea proiectantului raspunsuri punctuale care au detaliat solutia propusa in sensul inexistentei intentiei de a construi locuinte colective etc.

Nu au fost observatii sau solicitari din partea vecinilor de natura a modifica radical solutia de urbanism.

A fost inclus in zona studiata/reglementata domnul Javla Marius prin terenul identificat cu CF 75796. Varianta de rezolvare initiala, cu lot cu latimea de 4 m care sa creeze acces la terenul din spate al domnului Javla a fost modificata in sensul creerii unui lot constructibil cu acces din strada nou creata – ce va trece in proprietatea domnului Javla, la schimb cu parte din terenul dansului, teren care va fi integrat intr-un lot vecin, rezultand un plan parcelar mai coerent.

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

Se propune:

Terenul studiat se afla in zona **UTR: L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M** niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se propune schimbarea acestui UTR in **L3Aa cu mentinerea reglementarilor zonei L3A** doar pentru regimul de construire izolat sau cuplat, si clarificarea acestora privind zona edificabila extinsa pana la aliniamentul retragerii fata de limita inferioara a terenurilor si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura cu strada Dealul Furcilor

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 400,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;

(adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

- realizarea unei strazi de legatura cu strada Izvorului.

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

Se propune:

Terenul studiat se afla in zona **UTR: L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M** niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se propune schimbarea acestui UTR in **L3Aa cu mentinerea reglementarilor zonei L3A**, cu eliminarea regimului de construire insiruit, si clarificarea acestora privind zona edificabila extinsa pana la aliniamentul retragerii fata de limita inferioara a terenurilor si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura intre strazile Izvorului si Podei

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 400,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;



Odata cu aprobarea reglementarilor propuse, loturile situate intre strazile Nicolae Cretulescu (nord), Izvorului (vest), Podei (est) si George Sand (vest) se vor reglementa completand o zona importanta reziduala din cartierul „Dealul Furcilor”

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,80 m – 0.90 m sol vegetal argilos cafeniu;

- argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu carbonati si local nisipuri argiloase cafeni plastic consistente, pana la adancimea de 4.00 – 6.00 m,

- nisipuri uniforme mijlocii cu pietris sub forma de lentil.

Strat de fundare: argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu carbonati.

Adancimea minima de fundare va fi de -1,10 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.} = 290$ Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B = 1,00$ m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VI zona "F", avand $a_g = 0,10$ g si $T_c = 0,7$ sec.

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

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

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza captiva in stratele detritice grosiere de bolovanis, cu pietri si nisip la adancimi de -6.50 -7.00 m.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

Terenul studiat se afla in zona UTR: L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se propune schimbarea acestui UTR in L3Aa cu mentinerea reglementarilor zonei L3A si clarificarea acestora privind zona edificabila extinsa pana la aliniamentul retragerii fata de limita inferioara a terenurilor si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura cu strada Dealul Furcilor.

Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 33.592.00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada propusa prin actualul P.U.Z.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL



Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite, fiind terenuri in mare parte plate.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Dealul Furcilor, Str. Izvorului, etc.)

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate calea rutiera s-au impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente cu continuarea traseelor acerstora precum si propunerea unei strazi noi care va asigura accesul la loturile nou create, cu traseu din str. Izvorului pana in strada Podei, prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 8.00 m (6.00 m carosabil si 2 trotuare de 1.00 m de o parte si de alta a carosabilului).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Funciunea zonei studiate este de zona a locuintelor individuale cu P+1+M .

Pentru zona reglementata se doreste: schimbarea **UTR L3A in L3Aa cu mentinerea reglementarilor zonei L3A si clarificarea acestora privind zona edificabila extinsa pana la aliniamentul retragerii fata de limita inferioara a terenurilor si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura cu strada Dealul Furcilor, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014,**

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentine reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L3A - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat,**



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;

- front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 400,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;

Nu se mentine posibilitatea construirii de locuinte semicolective si nici a regimului de construire insiruit.

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- proprietate privata construibila, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- proprietate privata rezervata circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile modernizate.

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

- fata de strada Izvorului si strada propusa a terenului studiat cladirile se vor amplasa retrase cu 5.00 m,
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul construibil va avea suprafata minima de 400,00 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau cuplat si front minim la strada de 12.00 m.**
- **Sunt permise locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat si dotari de cartier**
- **POT EXISTENT si mentinut = 40%**
- **CUT EXISTENT si mentinut = 1.2**

Bilant Teritorial:

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	33 592.00	100	33 592.00	100
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate	33 592.00	100	33 592.00	100
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	28 845.07	85.87
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	21 347.23	63.55
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	7 497.84	22.32
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	4 746.93	14.13
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	3 462.40	10.31
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR SI ZONELOR VERZI AFERENTE	-	-	1 284.53	3.82

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

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

Canalizarea apelor uzate menajere

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

Alimentarea cu gaze naturale



Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

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

3.6.5. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat este amplasat in sit arheologic de interes local de categoria A conf PUG cu denumirea "Necropolade inhumatie si incineratie Podei" avand cod LMI AB-I-s-B 00003.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

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;

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

Disfuncționalitățile din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

În urma creerii strazi și a loturilor aferente, locuințele nou propuse vor respecta legislația în domeniu privind sănătatea populației, inclusive OMS 119/2014, art. 3.

□ 3.8. Obiective de utilitate publică

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor cu suprafața de 1313,61 mp, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din arabil în drum. Dacă beneficiarii doresc după aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare și creare stradă pot fi cedate primăriei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată schimbarea L3A - zonă de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire cuplat și izolat, UTR - L3Aa cu menținerea reglementărilor zonei L3A și clarificarea acestora privind zona edificabilă extinsă până la aliniamentul retragerii față de limita inferioară a terenurilor și realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legătura cu strada Dealul Furcilor.

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

**Intocmit:
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 - PENTRU LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA

Alba Iulia, str. Izvorului, FN, intravilan, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

ELABORARE PUZ - PENTRU LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE TRAMA STRADALA

Alba Iulia, str. Izvorului, FN, intravilan, jud. Alba

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.



2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat intre strazile Izvorului, Podei, Nicolae Cretulescu si George Sand, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de inaltime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si 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.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate



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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si se propune schimbarea in UTR - L3Aa cu mentinerea reglementarilor zonei L3A si clarificarea acestora privind zona edificabila extinsa pana la aliniamentul retragerii fata de limita inferioara a terenurilor si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m, care va face legatura cu strada Dealul Furcilor. Se elimina tipologia de locuinte colective si regimul de construire insiruit.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

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



Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” - SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- fata de strada Izvorului si strazile propuse cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta reatragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.
- **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

6.8. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.



MIREA 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 mirea_iulian@yahoo.com;

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini:

- *Distanta dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau $H/2$, dar nu mai putin de 3.00 metri fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 metri fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinta cuplata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini:

- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 metri fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinte insiruite:

- *Datorita parcelarului propus prin actualul PUZ, parcelar destinat locuintelor individuale in regim de construire izolat sau cuplat, realizarea de locuinte individuale in regim de construire insiruit va necesita elaborarea unui nou PUZ, pe trasa stradala actual reglementata.*

6.9. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Amplasarea anexelor:

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

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

Pentru 2 constructii izolate una fata de alta (locuinta si anexa):

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fatada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,00 m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,00 m, față de cealaltă constructie.

Pentru 2 constructii cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale (locuinta si anexa):

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini;



- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, 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.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

7.1 Accese carosabile

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

7.2 Accese pietonale

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

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

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

Strazile propuse spre modernizare sau strada nou propusă prin actualul PUZ sunt prevăzute cu trotuare pietonale de o parte și de alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

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

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

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie 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 rețelilor 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.

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 intabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

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

Lot minim 400 mp pentru locuințe în regim de construire izolat și cuplat și front minim la stradă de 14.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață - mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolată	400	14 m – pentru lot
Cuplat	400 mp	14 m – pentru lot

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coama a clădirilor propuse va fi de maxim 12.00 m

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 coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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



Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

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

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terasale circulabile/necirculabile vor avea invelitoarea realizata din materiale specific (nu prezinta un raport vizual de impact).

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

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

10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

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

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

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

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

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoierului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3A** au fost stabilite urmatoarele zone:

L Zona rezidentiala



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;

L3Aa – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat si isiruit

- zona cu loturi minime construibile de **400 mp pentru locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat**, in regim de inaltime: **P+1+M**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;**
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;**
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.**

2- Utilizare functionala

- 2.1. - Utilizari permise;**
- 2.2. - Utilizari permise cu conditii.**
- 2.3. - Utilizari interzise.**

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**
- 3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament**
- 3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
- 3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**
- 3.5 Circulatii si accese**
- 3.6 Stationarea autovehicolelor**
- 3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**
- 3.8 Aspectul exterior al cladirilor**
- 3.9 Conditii de echipare edilitara**
- 3.10 Spatii libere si spatii plantate**
- 3.11 Imprejmuiri**
- 3.12 Indicatori urbanistici**



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;

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3A – zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

L Zona rezidentiala

L3Aa – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

L Zona rezidentiala

L3Aa – Subzona locuintelor individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat

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

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

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

2.2. Utilizari permise cu conditii

- 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 arie desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 m, 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 geologice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor;

2.3. Utilizari interzise:



MIREA 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 mirea_iulian@yahoo.com;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule 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;
- depozitare de materiale refolosibile;
- 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;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

L3Aa - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- 1) dimensiuni minime conform tabel
- 2) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- 3) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- 4) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolati	400 mp	14 m – pentru lot
cuplat	400 mp	14 m – pentru lot

- Pentru actualul PUZ parcelarul propus prin planșa de Reglementari urbanistice a fost convenita cu proprietarii parcelelor aferente PUZ.
- Orice modificare a planului parcelar se va face cu respectarea legii.

3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.



MIREA 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 mirea_iulian@yahoo.com;

Amplasarea fata de aliniament:

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- fata de toate strazile existente, reglementate si continuate prin actuala propunere sau nou propuse, cladirile se vor amplasa retrase de la aliniament cu **5.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta reatragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

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

3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- distantele minime fata de limitele laterale, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unor distante:

- de 3.00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate)

- minim 0.60 m pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre)

- distantele minime fata de constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii, dar nu mai mica de 3.00 m

- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului, dar nu mai putin de 3.00 m.

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public si treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m pentru fortele de interventie

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

-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 fatada 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 alaturată;



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;

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

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

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, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale, iar față de clădirile de pe parcelă proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m. Se va respecta retragerea față de limita spate de minim 3 m.

3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care anexele 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.

3.5 Circulații și accese

L3Aa – 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;

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente și propunerea unei străzi care va face accesul la loturile propuse cu un profil de 8.00 m (6.00 m carosabil și câte un trotuar de 1.00 m de o parte și de alta a carosabilului).

Strada propusă, având profil de 8 m, va face legătura între strada Izvorului (strada finalizată cu trafic) și strada Podei (strada reglementată urbanistic, realizată juridic doar parțial – sub 20%).

Se reglementează și continuarea străzii mediane între Izvorului și Podei, strada cu profil de 10 m care continuă legătura din strada Nicolae Cretulescu către strada poziționată la sud de amplasamentul studiat/reglementat.

Până la realizarea străzii Podei în capătul străzii centrale a PUZ se va prevedea o zonă de întoarcere a mașinilor, conform Avizului Comisiei de circulație din cadrul primăriei.

3.6 Stationarea autovehiculelor

L3Aa – cu următoarea condiționare:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;



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;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

L3Aa (S/D+P+1+M)

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,00 m** de la cota terenului, respectiv inaltimea maxima la coama sa nu depaseasca **12,00 m** de la cota terenului.
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,00 m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;
- regimul de inaltime pentru anexe este maxim P.
- aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.
- aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.
- pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

3.8 Aspectul exterior al cladirilor

L3Aa – cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

3.9 Conditii de echipare edilitara

Reguli cu privire la echiparea edilitara;

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

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă se face prin extindere retea existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin extindere retea existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale



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 gaze se face prin extindere retea existenta in zona.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se face prin extindere retea existenta in zona.

Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz, cu incadrarea in noxele maxim admise de reglementarile in vigoare stabilite prin legea 372/2005 si normativul MC 001-2022.

Salubritate

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

3.10 Spatii libere si spatii plantate

- 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;

3.11 Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max = 2,20 m înălțime, din care soclul opac de hmax = 0.60 m** și pot fi dublate de gard viu;

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

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

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

3.12 Indicatori urbanistici

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

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

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%**.

CUT – reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor etajelor supraterane adunate) a cladirii si suprafata terenului pe care este amplasata cladirea.

Coeficientul de utilizare al terenului nu va depasi valoarea de **1.2** (CUT max.)



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;

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale cu regim de inaltime S/D+P+1+M.

Prin actualul PUZ se propune reglementarea unui tronson de loturi pozitionate intre strazile Izvorului si Podei; strada Nicolae Cretulescu si Alee din Izvorului (pozitionata la sud; cu realizare strada intre Izvorului si Podei si continuare strada mediana, paralele cu strada Izvorului.

1.3. - Functiunile complementare admise zonei: spatii comerciale; servicii.

2- Utilizare functionala

2.4. - Utilizari permise – cai de comunicatie rutiera; trotuare pietonale si spatii verzi adiacente cailor de circulatie.

2.5. - Utilizari permise cu conditii – retele edilitare subterane conform legislatiei in vigoare

2.6. - Utilizari interzise – orice constructii sau amenajari definitive sau temporare in zona **Cr**.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform legislatiei in vigoare.

3.2 Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Nu este cazul.

3.3 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Nu este cazul.

3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parca

Nu este cazul.

3.5 Circulatii si accese

Realizarea dezvoltarilor tramei stradale conform PUZ, inclusive a retelelor edilitare care vor echipa aceste strazi, se va face conform legislatiei in vigoare in baza unei documentatii tehnice de specialitate si a Autorizatiei de Construire emisa de primaria Alba Iulia in acest scop.

Pentru fiecare lot propus se va asigura un acces cu latime de minim 3.5 m, din strazile existente sau propuse prin PUZ (publice/particulare).

3.6 Stationarea autovehicolelor

Stationarea autovehicolelor este permisa numai in interiorul parcelelor, deci in afara circulatiilor publice;



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;

3.7 Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Nu este cazul.

3.8 Aspectul exterior al cladirilor

Nu este cazul.

3.9 Conditii de echipare edilitara

Realizarea dezvoltarilor tramei stradale conform PUZ, inclusive a retelelor edilitare care vor echipa aceste strazi, se va face conform legislatiei in vigoare in baza unei documentatii tehnice de specialitate si a Autorizatiei de Construire emisa de primaria Alba Iulia in acest scop.

3.10 Spatii libere si spatii plantate

Spatiile verzi din Cr vor respecta planul de reglementari urbanistice.

3.11 Imprejmuiri

Nu este cazul.

3.12 Indicatori urbanistici

Nu este cazul.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A (subzona L3Aa)

CARACTER PREDOMINANT – ZONA REZIDENTIALA LOCUINTE FAMILIALE IN REGIM IZOLAT sau CUPLAT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR L3Aa – Zona locuinte familiale in regim de construire izolat sau cuplat, cu maxim S+P+1+M niveluri.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN