

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ, IMPREJMUIRE SI BAZIN VIDANJABIL**

▪ BENEFICIAR

CRISTEA ALEXANDRA IOANA

▪ PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

▪ DATA ELABORARII

OCTOMBRIE 2022

▪ NR. PROIECT

21-22

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, STRADA TALMACIU. Nr. 16

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte familiale, garaj si bazin vidanjabil pe un teren, reglementat in acest moment, de doua zone functionale: L7 si L3 Terenul este marginit la capete de doua strazi aflate in proces de dezvoltare; Strada Talmaciu la Vest si strada Sibiel la Est.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. in curs de avizare si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- strada Talmaciu la Vest
- strada Sibiel la Est
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 1650 mp si se afla in proprietatea CRISTEA IOANA ALEXANDRA, conform CF 117082.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Mun. Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinta unifamiliala, garaj, imprejmuire si bazin vidanjabil.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidentiale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Nord-Vest a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in doua zone functionale: zona rezidentiala cu cladiri de tip urban LM si subzona caselor de vacanta, L7.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 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**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Strada Talmaciu se va dezvolta pana la un profil de 8m, iar strada Sibiel se va dezvolta la un profil de 5.50m.

- **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**

Terenul se invecineaza cu strada Talmaciu la Vest si strada Sibiel la Vest.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent terenul este folosit ca teren arabil, pe teren nu exista nici o constructie.

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

□ **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Alimentare cu apa, si alimentarea cu gaze naturale va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta, canalizarea se va realiza in sistem individual.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de joasa tensiune existenta in vecinatatea zonei studiate pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

□ **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul

□ **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- **Puncte de vedere ale populatiei**

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia.

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte familiale, garaj si bazin vidanjabil pe un teren, reglementat in acest moment, de doua zone functionale: L7 si L3 Terenul este marginit la capete de doua strazi aflate in proces de dezvoltare; Strada Talmaciu la Vest si strada Sibiel la Est.

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Nord-Vest a localitatii.

Conform PUZ aprobat cu HCL 244, art 22/09.2010 preluat de PUG la cifra 89 – UTR = LM – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban – locuinte. Conform PUG, UTR = L7 – subzona caselor de vacanta (P, P+1). In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru locuinte individuale si dezvoltare retea de strazi.

Zona functionala propusa prin acest PUZ, este L7a subzona case de vacanta si locuinte permanente.

Regimul de inaltime propus este D+P+M, regim de construire izolat, POT 35% si CUT 0.48, functiune locuinta permanenta si anexe. Aliniamentul la strazile Talmaciu si Sibiel este de 3.00m iar retragerile fata de limitele laterale 3.00m si 0.60m.

Accesul se face din strada Talmaciu a carei profil se va dezvoltata la un profil de 8m, iar strada Sibiel se va dezvoltata la un profil de 5.50m conform CU si documentatiilor de urbanism aprobate anterior.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona de locuinte, case de vacanta

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : D+P+M

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 3 m la strada Sibiel si 3 m, fata de acces din strada Talmaciu.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m

POT max. admis =35%, CUT max.admis = 0.48

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Talmaciu.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

□ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona rezidentiala.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim D+P+M si un procent de ocupare al terenului de maxim 35%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

▪ **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Accesul se face din strada Talmaciu existenta, a carei profil va fi completat conform documentatiilor de urbanism aprobate, profilul strazii de acces la loturi va fi de 8m (doua benzi de circulatie de cate 3 m) si cate un trotuar pe ambele parti, cu latimea de 1m.

▪ **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul la locuinta se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

Bilant teritorial zona

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	1650	100	1650	100
ZONA de LOCUINTE (L7a)	1650	100	1650	100
CONSTRUCTII (ZONA EDIFICABILA)	-	-	577.5	35
CIRCULATII	-	-	83.17	5.04
ZONA VERDE	-	-	989.33	59.96

POT max. admis = 35%, CUT max.admis = 0.48

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

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

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza in sistem individual.

▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

▪ Telecomunicatii

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.

▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Prin extinderea retelei de gaz.

▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

▪ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre reseaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

▪ Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcelele rezultate pentru drumuri se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

**INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA**

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ, IMPREJMUIRE SI BAZIN VIDANJABIL**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Talmaciu.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. 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 I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Talmaciu.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala;
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

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

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

- **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**
Nu este cazul
- **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- **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
- **4.7 Zone construite protejate**
Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- **5.1 Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul
- **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.
- **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 35%
- **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Dezvoltarea strazilor Talmaciu si Sibiel completeaza trama stradala publica.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**
Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

- **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**
In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 3.00m, fata de accesul din strada Talmaciu.
- **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
- **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**
Nu este cazul
- **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 limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Retragerile fata de strazile existente dupa modernizare vor fi de minim 3m, iar fata de limita din spate de 3m.
Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.
- **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**
Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.
Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in planșa de reglementari urbanistice
Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **7.1 Accese carosabile**
Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.
Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.
- **7.2 Accese pietonale**
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

□ 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Pentru racordarea la rețeaua de apă se va realiza bransament la rețeaua existentă, iar canalizarea se va rezolva în sistem individual (bazin vidanjabil). Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

□ 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Unde nu este posibilă racordarea, la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte art 34 din Ordinul nr. 119/2014 cu completările ulterioare, (fosa septică se amplasează la 10m față de orice locuință), precum și prevederile Codului Civil;

□ 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

□ 9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Suprafața minimă a parcelei este de 1500mp.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia.

□ 9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim D+P+M $H_{max} = 12.00m$, respectând art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

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

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucrări care depășesc înălțimea cornisei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului. (respectând în același timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

□ 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Materialele și tehnicile de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

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

□ 10.1. Parcaje.

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

Numărul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garaj pentru fiecare locuință;

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

□ 10.2. Spații verzi plantate.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

□ 10.3. Imprejmuirile

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

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = L7a subzona case de vacanta si locuinte permanente :

- zona domeniului privat, zona de locuinte individuale in regim D+P+M
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
 - Utilizare functionala
 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
-
- Generalitati
Tipurile de zone functionale;
Functiunea dominanta a zonei;
Functiuni complementare admise zonei.
 - Utilizare functionala
Utilizari permise;
Utilizari permise cu conditii;
Utilizari interzise.
 - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
Reguli cu privire la echiparea edilitara;
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Conform PUZ aprobat cu HCL 244, art 22/09.2010 preluat de PUG la cifra 89 – UTR = LM – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban – locuinte. Conform PUG, UTR = L7 – subzona caselor de vacanta (P, P+1).

Unitatea teritoriala de referinta propusa:

U.T.R. = L7a subzona case de vacanta si locuinte permanente.

Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona de locuinte permanente

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Case de vacanta si locuinte permanente

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- anexe
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: servicii compatibile cu functiunea de locuire.

2.2. Utilizari permise cu conditii.

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

1. activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
2. activitati industriale;
3. activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
4. activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Retragerile fata de accesul din strada Talmaciu dupa modernizare vor fi de minim 3m, iar fata de strada Sibiel dupa modernizare si fata de limita din spate terenului vor fi de 3m.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

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

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

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea 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 – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Pentru racordarea la reseaua de apa se va realiza bransament la reseaua existenta, iar canalizarea se va rezolva in sistem individual (bazin vidanjabil).

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT max. admis = 35%, CUT max.admis = 0.48

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA