

Pr. nr. **276** Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru reglementare cale de acces si construire locuinte individuale- Alba-Iulia, str. Hateg

- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -



EN ISO 9001:2008 - INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1014-EG-538 ; EN ISO 14001 -INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1031-EG-240
CERTIFICAT UNICERT INTERNATIONAL Goup PENTRU URMATOARELE DOMENII:
PROIECTARE ARHITECTURA, INSTALATII, REZISTENTA, URBANISM, RESTAURARE MONUMENTE, URBANISM-ZONE PROTEJATE;
STUDII PENTRU RESTAURARE MONUMENTE; STUDII PENTRU POTEJAREA MEDIULUI; VERIFICARE PROIECTE RESTAURARE ARHITECTURA SI
URBANISM PARCURI SI GRADINI

- S.C.- “ **LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU - LE** ” s.r.l.

NR. INREG. CAM. COM. J/01/219/1991

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA ; ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA ; UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA

CONTACT: 510102 ALBA IULIA , STR. GEORGE COSBUC 25 , JUD. ALBA , ROMANIA
TEL. / FAX : 004 0258 811959 ; TEL. MOBIL : 0040 0722287840 ; E- mail : lancajan@gmail.ro ; WEB : www.lancajan.ro
Nr. din

PROIECT nr. **276**

Elaborare P.U.Z. pentru reglementare cale de acces si construire locuinte individuale

str. Hateg, fn., Alba-Iulia, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar :

Onea Elena si Toth Gheorghe Francisc

Proiectant general:

S.C. “**LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU - LE**” s.r.l.
ALBA IULIA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PROIECTANT : S.C. « LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU – LE » S.R.L. - ALBA IULIA



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

***Sistemăzarea zonei în vederea construirii de locuințe individuale
-zona Chip, municipiului Alba-Iulia-***

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism “**cartier Barabant, str. Hateg, Alba-Iulia**” este de a sustine si explicita solutiile de sistemăzare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

LA BAZA ELABORARII REGULAMENTULUI STAU IN PRINCIPAL:

- LEGEA NR. 50 / 1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII CONSTRUCTIILOR (REPUBLICATĂ);
- ORDINUL M.L.P.A.T. NR. 91 / 1991 PRIVIND FORMULARELE, PROCEDURA DE AUTORIZARE ȘI CONTINUTUL DOCUMENTATIILOR;
- LEGEA NR. 18 / 1991 PRIVIND FONDUL FUNCİAR;
- LEGEA NR. 69 / 1991 PRIVIND ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ;
- H.G.R. NR. 51 / 1992 PRIVIND UNELE MASURI PENTRU IMBUNATATIREA ACTIVITATII DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR CU MODIFICARI PRIN H.G.R. NR. 616/1993 SI H.G.R NR. 71/1996;
- H.G.R. NR. 486 / 1993 PRIVIND CRESTEREA SIGURANTEI IN EXPLOATARE A CONSTRUCTIILOR SI INSTALATIILOR CE REPREZINTA SURSE DE MARE RISC;
- LEGEA NR. 33 / 1994 PRIVIND EXPROPIEREA PENTRU CAUZA DE UTILITATE PUBLICA;
- LEGEA NR. 137 / 1995 PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI;
- LEGEA NR. 10 / 1995 PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII;
- LEGEA NR. 41 / 1995 PRIVIND APROBAREA ORDONANTEI GUVERNULUI NR .68 / 1994 PENTRU PROTEJAREA PATRIMONIULUI CULTURAL NATIONAL;
- LEGEA NR. 7 / 1996 PRIVIND CADASTRUL SI PUBLICITATEA IMOBILIARA;
- LEGEA NR. 84 / 1996 PRIVIND IMBUNATATIRILE FUNCİARE;
- LEGEA NR. 107 / 1996 PRIVIND APELE;
- LEGEA NR. 114 / 1996 A LOCUINTELOR;
- H.G.R. NR. 525 / 1996 PT. APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM;
- H.G.R. NR. 36 / 1996 PRIVIND DRUMURILE;
- ORDINUL MINISTERULUI SANATATII NR. 981 / 1994 CU NORMELE DE IGIENA PRIVIND MODUL DE VIATA AL POPULATIEI;



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- ORDINUL MAPPM NR. 125 / 1996 PT. APROBAREA PROCEDURII DE REGLEMENTARE A ACTIVITATILOR ECONOMICE SI SOCIALE ASUPRA MEDIULUI;
- ORDINUL MINISTERULUI MEDIULUI NR. 298 / 1991 PRIVIND DREPTUL DE ACCES LA CURSURI DE APA SI LACURI A AUTORITATII DE GOSPODARIRE A APELOR;
- H.G.R. NR. 31/ 1996 PT. APROBAREA METODOLOGIEI DE AVIZARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM PRIVIND CONSTRUCTIILE DIN DOMENIUL TURISMULUI.
- LEGEA NR. 213/1998 PRIVIND PROPRIETATEA PUBLICA SI REGIMUL JURIDIC AL ACESTEIA;

LEGE NR. 350 DIN 6 IULIE 2001

PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL
PUBLICAT IN MONITORUL OFICIAL, PARTEA I NR. 373 DIN 10 IULIE 2001
EMITENT PARLAMENTUL

*** MODIFICATA PRIN LEGEA 289/ 2006

ORDINUL NR. 90N/911- CP DIN 2 IUNIE 1997

OMLPAT90/N/911-CP/1997
PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI PRIVIND EXECUTAREA LUCRARILOR DE INTRODUCERE A
CADASTRULUI IMOBILIAR IN LOCALITATI SI AMENAJARII
TERITORIULUI GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
PUBLICAT IN MONITORUL OFICIAL, PARTEA I, NR. 110 DIN 3 IUNIE 1997
EMITENT MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI, OFICIUL NATIONAL DE
CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

ORDINUL NR. 91N/911- CP DIN 2 IUNIE 1997

OMLPAT91/N/911-CP/1997
PENTRU APROBAREA METODOLOGIEI PRIVIND EXECUTAREA LUCRARILOR DE INTRODUCERE A
CADASTRULUI IRETELELOR EDILITARE IN LOCALITATI SI AMENAJARII
TERITORIULUI GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
PUBLICAT IN MONITORUL OFICIAL, PARTEA I, NR. 110 DIN 3 IUNIE 1997
EMITENT MINISTERUL LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII TERITORIULUI, OFICIUL NATIONAL DE
CADASTRU , GEODEZIE SI CARTOGRAFIE

HOTARARE NR. 456/1994

PRIVIND ORGANIZAREA SI FUNCTIONAREA MINISTERULUI LUCRARILOR PUBLICE SI AMENAJARII
TERITORIULUI
REPUBLICATA IN MONITORUL OFICIAL , PARTEA I, NR. 81 DIN 19 FEBRUARIE 1998
EMITENT GUVERNUL ROMANIEI

HOTARARE NR. 1.038/1996

PRIVIND ORGANIZAREA SI FUNCTIONAREA OFICIULUI NATIONAL DE CADASTRU, GEODEZIE SI
CARTOGRAFIE
PUBLICAT IN MONITORUL OFICIAL , PARTEA I, NR. 284 DIN 12 NOIEMBRIE 1996
EMITENT GUVERNUL ROMANIEI

H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor
documentatii de urbanism:

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona – « **cartier Barabant, str. Hateg, Alba-Iulia** » .

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2– “Reglementari urbanistice-zonificare”.

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii de locuinte individuale – UTR – L3A
- Un lot destinat caii de acces care face legatura intre strazile Zenith si Hateg si care va facilita accesul la viitoarele parcele.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune pastrarea caracterului actual si al reglementarilor impuse in P.U.G.:

UTR – 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

UTR – L3A

Subzona locuintelor individuale si semicolective

UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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 situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

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



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- 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;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- 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 **9,0m** 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 **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru aliniera la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

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

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- avand in vedere adancimea mica a viitoarelor loturi si necesitatea unor retrageri de 3m fata de limitele posterioare ale parcelelor se impune un aliniament la 3m fata de viitoarea strada. Pentru alinierea viitoarelor constructii la strazile Zenith si Retezat se vor pastra retragerile minime de 3m stabilite in documentatiile anterioare.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-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 fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

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

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

- pentru 2 locuinte izolate una față de alta

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

- pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-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.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

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;
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

Reglementari impuse pentru crearea strazii de legatura intre Zenith si Hateg

Profil propus :

- Trotuar -1m
- Carosabil -6m
- Trotuar -1m

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime
 - b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, , zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:



- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM -

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

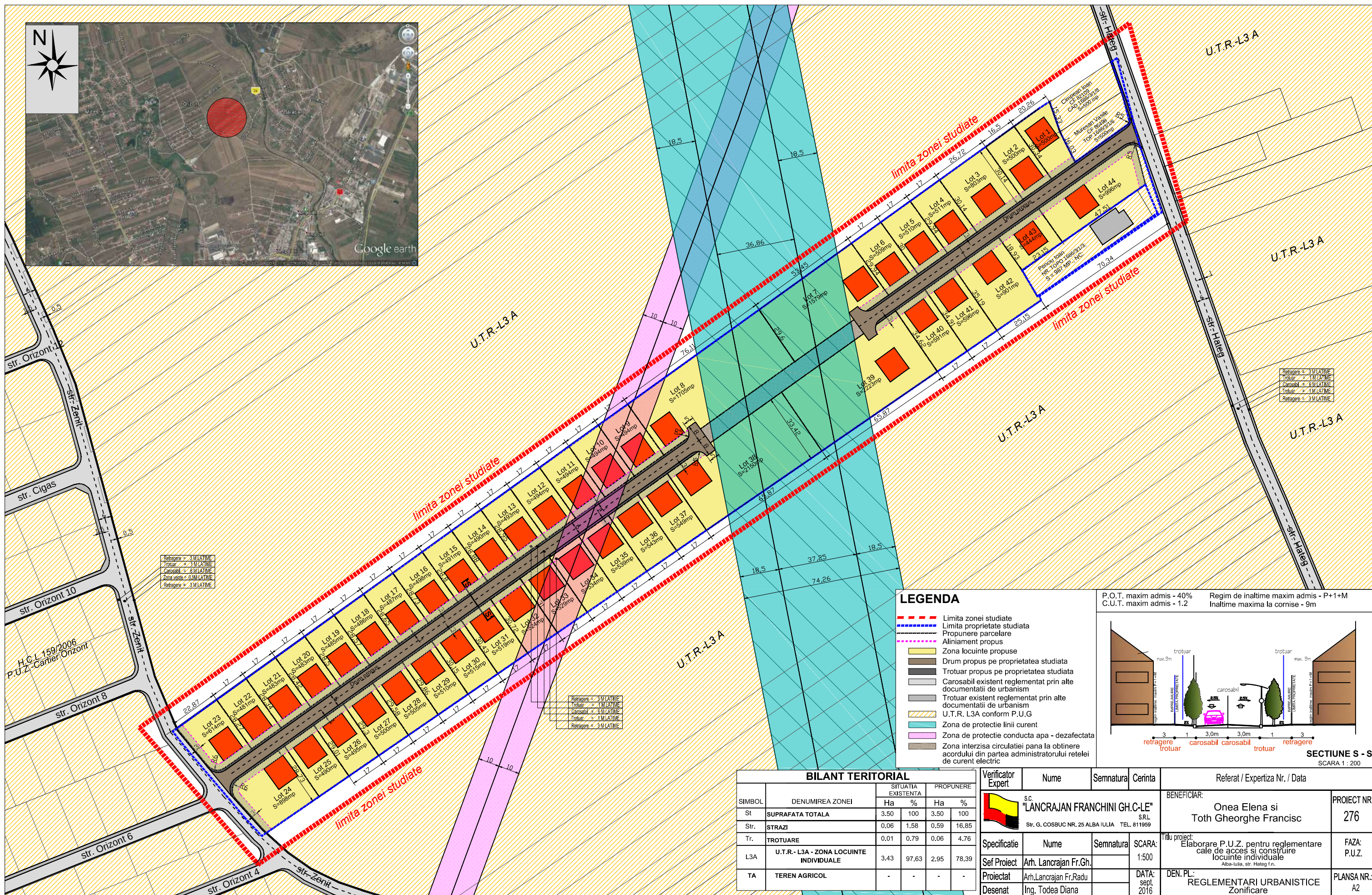
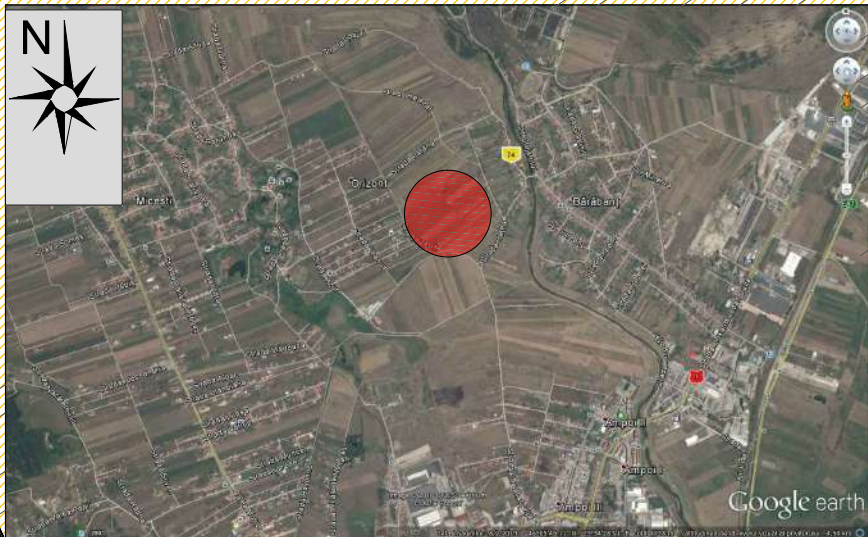
- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului alba iulia

Intocmit,
arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**



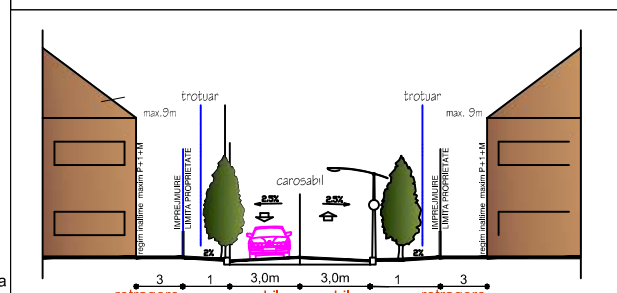


LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Limita proprietate studiată
- Propunere parcelare
- Aliniament propus
- Zona locuinte propuse
- Drum propus pe proprietatea studiată
- Trotuar propus pe proprietatea studiată
- Carosabil existent reglementat prin alte documentatii de urbanism
- Trotuar existent reglementat prin alte documentatii de urbanism
- U.T.R. L3A conform P.U.G
- Zona de protectie linii curent
- Zona de protectie conducta apa - dezafectata
- Zona interzisa circulatiei pana la obtinere acordului din partea administratorului retelei de curent electric

P.O.T. maxim admis - 40%
C.U.T. maxim admis - 1.2

Regim de inaltime maxim admis - P+1+M
Inaltime maxima la cornise - 9m



SECTIONE S - S
SCARA 1 : 200

BILANT TERITORIAL					
SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		Ha	%	Ha	%
St	SUPRAFATA TOTALA	3.50	100	3.50	100
Str.	STRAZI	0.06	1.58	0.59	16.85
Tr.	TROTUARE	0.01	0.79	0.06	4.76
L3A	U.T.R.- L3A - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE	3.43	97.63	2.95	78.39
TA	TEREN AGRICOL	-	-	-	-

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
	S.C. "LANCRAJAN FRANCHINI GH.C-LE" S.R.L. Str. G. COSBUC NR. 25 ALBA IULIA TEL. 811959			BENEFICIAR: Onea Elena si Toth Gheorghe Francisc	PROIECT NR. 276
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA:	Titlu proiect: Elaborare P.U.Z. pentru reglementare cale de acces si construire locuinte individuale Alba-Iulia, str. Hateg f.n.	FAZA: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.		1:500		
Proiectat	Arh.Lancrajan Fr.Radu		DATA: sept. 2016	DEN. PL.: REGLEMENTARI URBANISTICE Zonificare	PLANSĂ NR.: A2
Desenat	Ing. Todea Diana				