

Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura - Alba Iulia, str. B.P.Hasdeu 35, M5A-20, CIF 29588244, RC -, Tel. 0723 434 404

**PROIECT NR. 008-17
FAZA P.U.Z.**

**CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI
SEMICOLECTIVE CU CREARE STRADA DE ACCES,
Municipiul Alba Iulia, str. Minerva fn**

**BENEFICIAR:
Balea Aurel
, Bilea Veronica, Sabo Ana, Mocean Calin, Mocean Eliza, Mija Ioan, Mija Lucretia**

**PROIECTANT:
Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia
arh. Lucian Enache**

BORDEROUL GENERAL AL PUZ

A. PIESE SCRISE

FOAIE DE CAPAT

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

LISTA DE SEMNATURI

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
4. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

VOLUMUL 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

- I. DISPOZITII GENERALE
- II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR
- III. ZONIFICARE FUNCTIONALA
- IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENALE

A01 - INCADRARE IN ZONAA02 - SITUATIA EXISTENTAA03 - REGLEMENTARI URBANISTICE -
ZONIFICAREAA04 - REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARAA05 - PROPRIETATEA ASUPRA
TERENURILOR

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

LISTA DE SEMNATURI

Proiect nr. 008-17
Obiectiv: PLAN URBANISTIC ZONAL –
CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE CU CREARE
STRADA DE ACCES
Amplasament: Municipiul Alba Iulia, str. Minerva fn
Beneficiar: Balea Aurel, Bilea Veronica, Sabo Ana, Mocean Calin, Mocean Eliza, Mija Ioan, Mija
Lucretia

Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura

Adm. Lucian Enache

ARHITECTURA-URBANISM:

arh. Lucian Enache

ECHIPARE EDILITARA:

PFA - Dreghici Dana
ing. Dana Dreghici



1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal –

CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE CU CREARE STRADA DE ACCES

- Amplasament
Municipiul Alba Iulia , str. Minerva fn, Jud. Alba.
- Beneficiar

Balea Aurel, Bilea Veronica, Sabo Ana, Mocean Calin, Mocean Eliza, Mija Ioan, Mija Lucretia

- Proiectant
Lucian Enache - Birou Individual de Arhitectura, Alba Iulia
- Data elaborarii
Aprilie, 2017

1.2.Obiectul lucrarii

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru Construire locuinte unifamiliale si semicollective cu creare strada de acces pe terenul beneficiarului, reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.

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, 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 documentare

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.
PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.
Ridicare topografica a terenului studiat.
- Date statistice

Terenul studiat are o suprafata de 9478.00mp fiind format din urmatoarele parcele (proprietari conform CF-uri anexate):

- CF-uri nr. 101765, 101766, 98213, 93459, 98215, 95836, 77872 cu suprafete de 819, 1250, 756, 1300, 775, 1300, 3278mp;

Terenul se invecineaza la:

- est – Refractara SA - zona mixta
- sud – proprietati private, zona locuinte L3A
- vest – proprietati private, zona locuinte L3A
- nord – str. Minerva - acces

Pe Terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste parcelarea terenurilor si crearea unei strazi de acces la acestea in vederea construirii unor locuinte individuale si/sau semicolective.

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

Pentru terenurile din zona, s-a solicitat la Primaria Municipiului Alba Iulia, eliberarea de certificate de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte unifamiliale si semicolective.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2..1Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

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 localitatii Alba Iulia, fiind situata in intravilan. Aceasta zona este cuprinsa in viitoarele proiecte de dezvoltare ale orasului.

- Potential de dezvoltare

In urma aplicarii Legii nr. 18/1991, pe acest teren au fost pusi in posesie fostii proprietari privati, pentru parcela respectiva manifestandu-se intentia de construire o constructie cu destinatia locuinte unifamiliale si semicolective.

2..2Incadrare in localitate

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Conform P.U.G. aprobat, zona studiata se afla in partea de nord a localitatii, fiind situata in intravilan.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea pe str. Minerva permite o extindere a infrastructurii existente (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare), necesara viitoarei functiuni.

Prin amplasamentul aflat la o distanta relativ mica de centrul localitatii, accesul la institutiile si dotarile de interes general se poate face relativ usor.

2..3Elemente ale cadrului natural

- Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica

Morfologia zonei – din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se incadreaza în zona de terasea superioara, bine individualizata pe malul drept al raului Mures, cu o dezvoltare larga de 1,5-2,0km, continuandu-se in partea de vest cu zona de racord a acesteia cu dealurile adiacente. Terenul se prezinta plan, stabil, fara forme sau urme de degradare prin alunecare.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est de Alba Iulia drenand toate apele din regiune prin intermediul principalilor sai afluenti riurile Tarnava, Ampoi si Sebes. Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber cantonata in stratele detritice grosiere de bolovanis cu pietris si nisip, poate fi interceptata la adancimi de 6,00-10,00m avand o directie generala de curgere de la vest spre est.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se situeaza la limita sud-vestica a marii unitatii geotectonice denumita Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100/1992, amplasamentul se incadreaza în zona seismica de calcul 'F' avand coeficientul seismic $K_s=0,08$;

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat. Amplasamentul se afla in zona eoliana A si zona climatica A.

2..4Circulatia

- Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere

Terenul este marginit de Refractara SA - zona mixta in partea de est, in partea de nord de str. Minerva - acces, la vest de proprietati private, zona locuinte L3A si la sud de proprietati private, zona locuinte L3A.

- Capacitati de transport, fluenta circulatiei

Caile de comunicatie rutiera propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi dimensionate astfel incat sa asigure un trafic auto si pietonal fluent.

2..5Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent terenul este folosit ca teren arabil, si nu mai exista nicio constructie. Se doreste parcelarea terenurilor si crearea unei strazi de acces la acestea in vederea construirii unor locuinte individuale si/sau semicolective.

- Relationari intre functiuni

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter predominant rezidential (locuinte individuale, servicii si comert de mica amploare).

- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosinta actuala a terenului studiat fiind arabil, prin P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiilor.

- Aspecte calitative ale fondului construit

Pe terenul studiat nu mai exista nicio constructie. Se doreste parcelarea terenurilor si crearea unei strazi de acces la acestea in vederea construirii unor locuinte individuale si/sau semicolective.

- Asigurarea cu servicii a zonei

Nu este cazul.

- Asigurarea cu zone verzi

Nu este cazul.

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

Zone nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura (vezi pct. 2.3.).

- Principalele disfunctionalitati

Nu este cazul.

2..6Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa

Retea de apa: da, pe strada.

- Canalizare

Retea de canalizare: nu, nu exista in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

Retea de alimentare cu energie electrica : da, pe strada.

- Telefonie, CATV

Nu sunt retele in zona studiata.

- Alimentarea cu gaze naturale

Retea de gaze naturale : nu, nu exista in zona.

- Gospodarie comunala

Nu este cazul.

- Principalele disfunctionalitati

Nu sunt.

2..7Probleme 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 cadru natural – cadru construit

Nu exista cadru construit.

- 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 edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Nu este cazul.

- Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
- Evidențierea potențialului balnear și turistic
Nu este cazul.

2..8 Opțiuni ale populației

Odată cu intrarea în posesie conform Legii nr. 18/1991, a apărut o puternică presiune asupra terenurilor situate în limita și în apropierea intravilanului, prin numeroase solicitări de eliberare a certificatelor de urbanism necesare obținerii autorizațiilor de construire pentru locuințe unifamiliale și semicolective.

Primăria Municipiului Alba Iulia, prin intermediul serviciilor și direcțiilor abilitate, are în vedere introducerea acestei zone în viitoarele proiecte urbanistice.

Se propune reglementarea funcțiunii și regimul de aliniere al construcției. Prin extinderea infrastructurii existente se poate realiza ceea ce beneficiarul dorește în această zonă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3..1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea PUG nr. 716/2012 aprobat cu HCL 158/2014 de Primăria Municipiului Alba Iulia, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

3..2 Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabilește că suprafața studiată se află în perimetrul intravilan al localității, astfel funcțiunea dominantă are un caracter predominant rezidențial (locuințe individuale, servicii și comerț de mică amploare). Complementar zonei dominate se constituie zona căilor de comunicații rutiere și extinderea rețelor tehnico-edilitare.

3..3 Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim (S+)+1E+M și un procent de ocupare al terenului de maxim 40.00 %.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acestora, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

Str. Minerva, asigură accesul la proprietatea beneficiarului.

3..4 Modernizarea circulației

- Organizarea circulației rutiere
Accesul se face din De-XXX cu profil de 3.4-4.6m.
Circulațiile din zona studiată:

circulații	propunere	categ	profil m	carosabil m	pieton m	sp. verzi m	--biciclete m
strada loturi	nou creată	IV	7.00	2x2.75	1x1.5	2x1.00	-
str. Minerva	modernizare	IV	10.00	2x3.00	2x1.50	-	-

Racordarea la strazile existente se face cu raze în conformitate cu categoria strazii și prevederile normativelor în vigoare.

Pentru circulațiile nou amenajate se propun un sistem rutier din pavaj sau asfalt, dimensionarea fiind pentru trafic ușor.

3..5 Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

- Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor
UTR propunere:
Cr - circulatii
L3A - zona locuinte individuale
cu subzonele din bilantul de mai jos:
- Bilant teritorial zona

UTR	mp	Regim inaltime	POT max	CUT max
EXISTENT				
Suprafata de teren studiata	9478.00	(0.9478 ha)		
L3A - locuinte individuale si semicolective	9478			
PROPUNERE				
Cr - circulatii	1657			
subzona circulatii auto	991			
subzona circulatii pietonale	666			
L3A - zona locuinte individuale	7821	(S+)P+1E+M	40.00	1.20
subzona constructii	3128			
subzona spatii verzi	2346			
subzona circulatii	2346			

- Principalii indici urbanisti ai P.U.Z.
P.O.T. si C.U.T. maxime sint prezentati in tabelul de mai sus

3..6Dezvoltarea echiparii edilitare

- Alimentarea cu apa
Alimentarea cu apa este asigurata din reseaua din zona.
- Canalizare
Evacuarea apelor uzate menajere se va face la bazine vidanjabile.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentarea cu energie electrica este asigurata din reseaua existenta in zona.
- Telefonie, CATV
Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari.
- Alimentarea cu caldura
Agentul termic si apa calda este asigurata de catre centrale termice.
- Alimentarea cu gaze naturale
Alimentarea cu gaze naturale nu este in zona.
- Gospodarie comunala
Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3..7Protectia mediului

- Diminuarea 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

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

- Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

- Protejarea bunurilor de patrimoniu
Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituii de zone protejate.
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
Nu este cazul.
- Valorificarea potentialului turistic si balnear
Nu este cazul.

3.8 Obiective de utilitate publica

- Obiective de utilitate publica

Este necesara si se propune amenajarea a strazii de categoria a IV-a, lucrare de interes public local.

- 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
Nu e cazul.

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 este cuprinsa in intravilan localitate. Prin prezentul P.U.Z. se propune reglementarea functiunii si regimul de aliniere al constructiei.
- Categori principale de interventie
Se reglementeaza functiunea si regimul de aliniere al constructiei.
- Prioritati de interventie
Ca prioritate de interventie apare necesitatea realizarii infrastructurii zonei functionale:
 - sistemul retelelor de utilitati – realizarea retelelor subterane de utilitati inaintea consolidarii sistemului rutier;
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii
Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.
Prioritar se va studia si proiecta infrastructura necesara.
Pentru o realizare concreta a propunerilor din P.U.Z. este necesara o abordare pe faze care sa permita realizarea scopului propus, fiind necesara actiunea forurilor administratiei publice locale pentru asigurarea cadrului legal de desfasurarea a lucrarilor propuse.
- Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare
Asigurarea infrastructurii intr-un sistem unitar si gasirea modalitatilor adecvate de finantare a lucrarilor de folosinta comuna.
- Etape viitoare, factori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii

5. ANEXE

La prezentul P.U.Z. sunt anexate avizele solicitate in certificatul de urbanism.

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 A

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3 A

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot si fără depozități), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- educatie si învățământ, cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei;
- functiuni turistice cu conditia elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei ;
- se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utilă 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 să nu depășească 200 mp ADC, să aibă o raza de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 si să 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 măsurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajărilor si plantatiilor ;
- la clădirile insiruite (cu doua fatade) extremitățile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcanе pe linia de proprietate vizibile din stradă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 A

- 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 producție si subzistenta;
depozitare en gros;
depozitari de materiale re folosibile;
platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
depozitarea pentru vanzare a unor cantități 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.

SECȚIUNEA II CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

L3 A

- se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

– suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

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

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia; pentru parcela care nu are 12m front la stradă – și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;

parcelele ale caror suprafețe, forme și – dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;

- clădirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)

- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L3 A

-În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

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

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a

construcției de pe parcela alăturată;

- 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;

pentru locuința insiruită

- 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 posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

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

L3 A

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

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

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m

pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

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

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

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

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

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

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m

pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

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

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

- 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 A – cu urmatoarea conditionare:

- 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 puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat
- In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3 A – cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehiculelor 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 puțin 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.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3 A

- 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 alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

LA 3 A– cu urmatoarele conditionari:

- 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 anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 A

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L3 A

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

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

L3 A

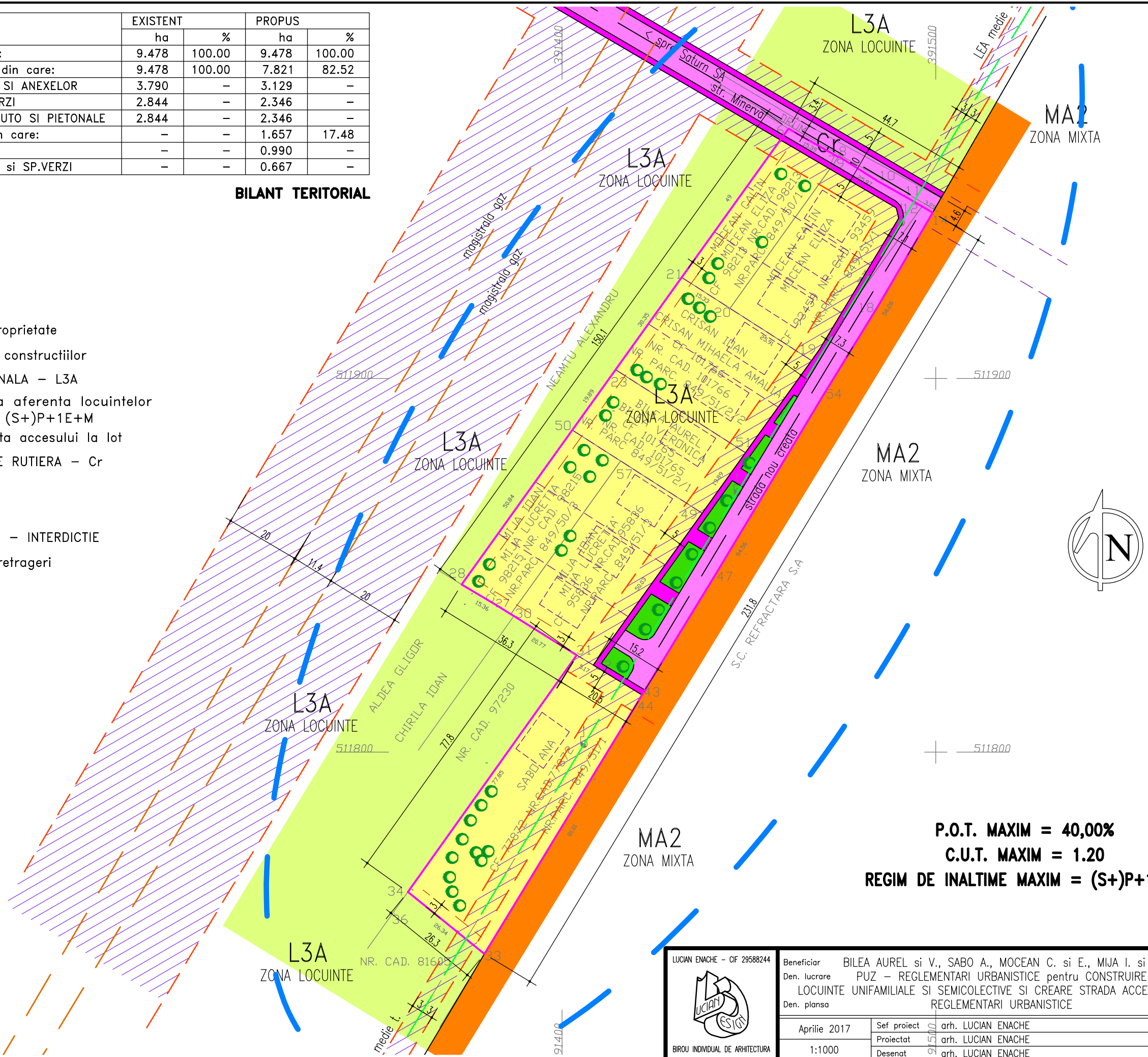
- CUT maxim pentru inaltime $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- CUT maxim pentru inaltime $P+1 + M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

**Intocmit,
arh. Lucian Enache**

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	ha	%	ha	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE din care:	9.478	100.00	9.478	100.00
L3A – ZONA LOCUINTE UNIFAMILIALE din care:	9.478	100.00	7.821	82.52
SUPRAFATA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR	3.790	–	3.129	–
SUPRAFATA AFERENTA SPATIILOR VERZI	2.844	–	2.346	–
SUPRAFATA AFERENTA ACCESELOR AUTO SI PIETONALE	2.844	–	2.346	–
Cr – ZONA COMUNICATIE RUTIERA din care:	–	–	1.657	17.48
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	–	–	0.990	–
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR si SP.VERZI	–	–	0.667	–

BILANT TERITORIAL

- I. LIMITE
- Limita de proprietate
- Aliniamentul constructiilor
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA – L3A
- L3A – Zona aferenta locuintelor si anexelor (S+)P+1E+M
- Zona aferenta accesului la lot
- III. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA – Cr
- Strada
- Trotuar
- IV. ZONE DE PROTECTIE – INTERDICTIE
- aliniament, retrageri



P.O.T. MAXIM = 40,00%
C.U.T. MAXIM = 1.20
REGIM DE INALTIME MAXIM = (S+)P+1E+M

LUCIAN ENACHE – CIF 29588244		Beneficiar BILEA AUREL si V., SABO A., MOCEAN C. si E., MIJA I. si L.		Pr. numar
	Den. lucrare	PUZ – REGLEMENTARI URBANISTICE pentru CONSTRUIRE		008-17
		LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE SI CREARE STRADA ACCES		
	Den. plansa	REGLEMENTARI URBANISTICE		Nr. plansa
				A03
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Aprilie 2017	Sef proiect	arh. LUCIAN ENACHE	
		Proiectat	arh. LUCIAN ENACHE	
	1:1000	Desenat	arh. LUCIAN ENACHE	