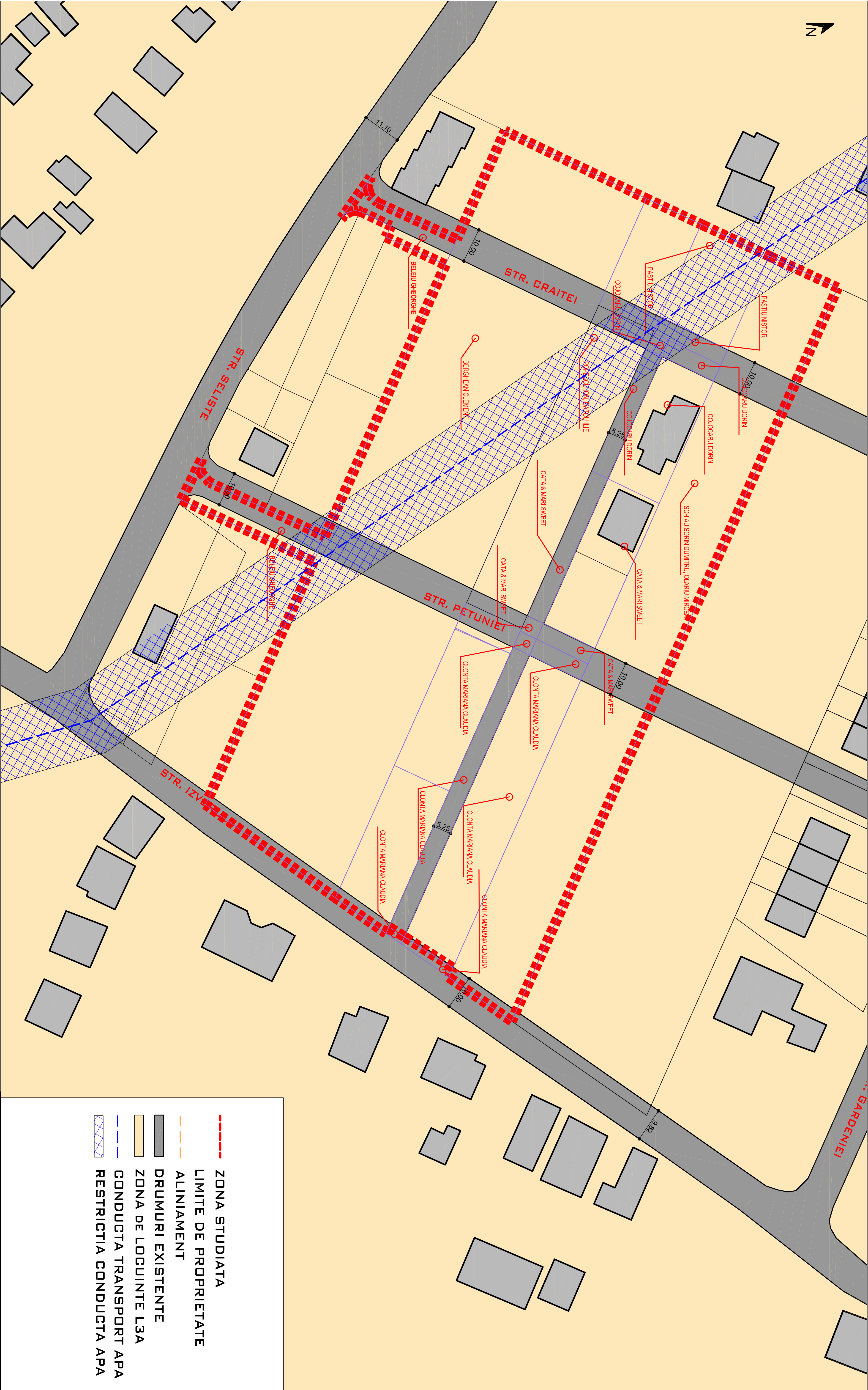


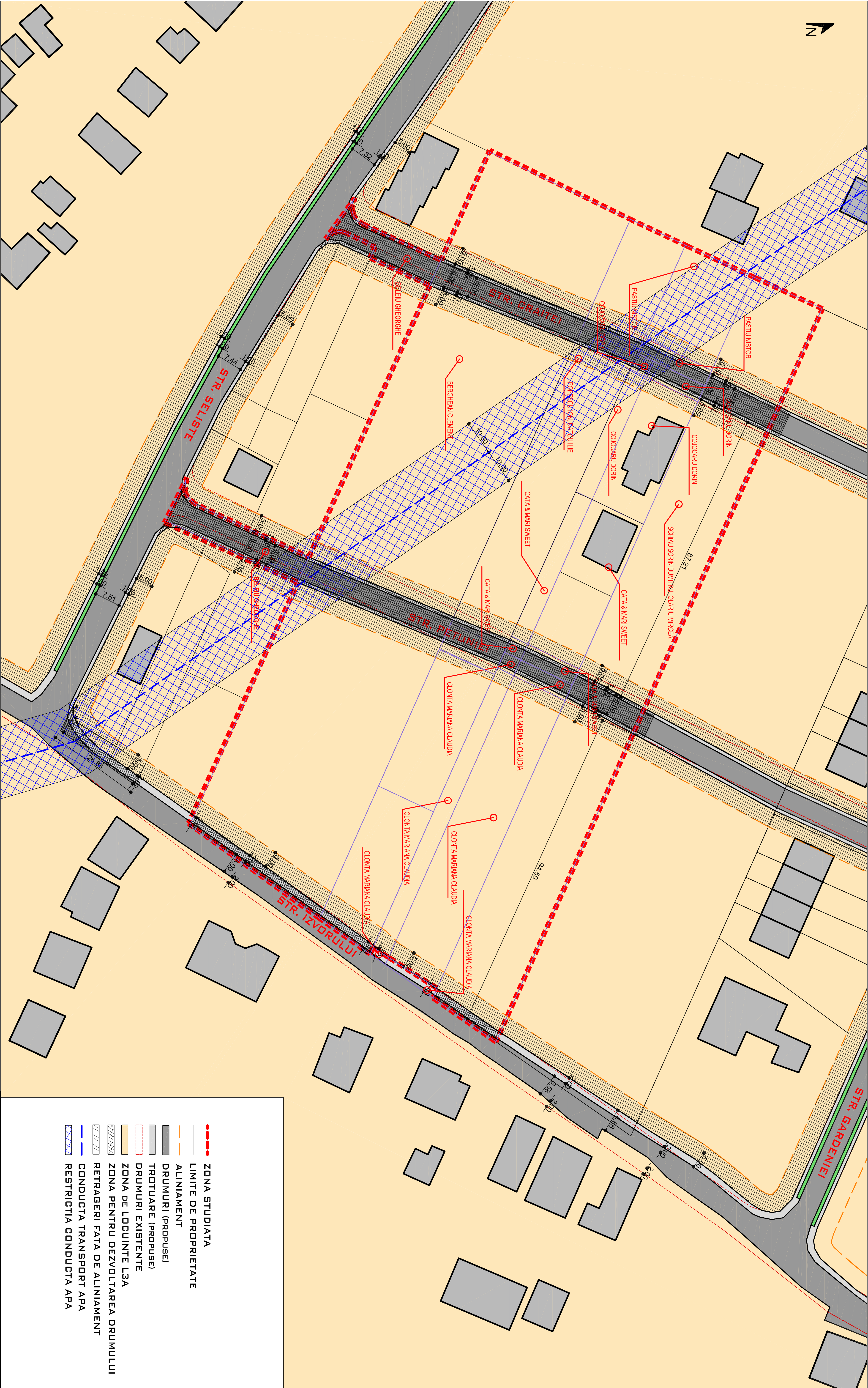
PUZ - REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR
STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI



- ZONA STUDIATA
- LIMITA DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- DRUMURI EXISTENTE
- ZONA DE LOCUINTE L3A
- CONDUCTA TRANSPORT APA
- RESTRICTIA CONDUCTA APA

LAURA IOANA BAURDA INGENIER DE ARHITECTURA		BENEFICIAR: SC CATĂ & MARY, CLONȚA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCĂRU DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE		NR. PR. 45-16 P.U.Z.
OEN. LUGAR: REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI		OEN. PLANSĂ: SITUAȚIA EXISTENȚĂ		OCTOMBRIE 2016
OEN. PLANSĂ: SITUAȚIA EXISTENȚĂ		SIEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA		PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA
OEN. PLANSĂ: SITUAȚIA EXISTENȚĂ		DESEMNAT: LAURA IOANA BAURDA		NR. AD2
C.I.F. 24338654		SC 1/500		DESEMNAT: LAURA IOANA BAURDA

PUZ - REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR
STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI

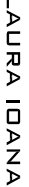


- ZONA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- DRUMURI (PROPUSE)
- TROTUARE (PROPUSE)
- DRUMURI EXISTENTE
- ZONA DE LOGUINTE L3A
- ZONA PENTRU DEZVOLTAREA DRUMULUI
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
- CONDUCTA TRANSPORT APA
- RESTRICTIA CONDUCTA APA

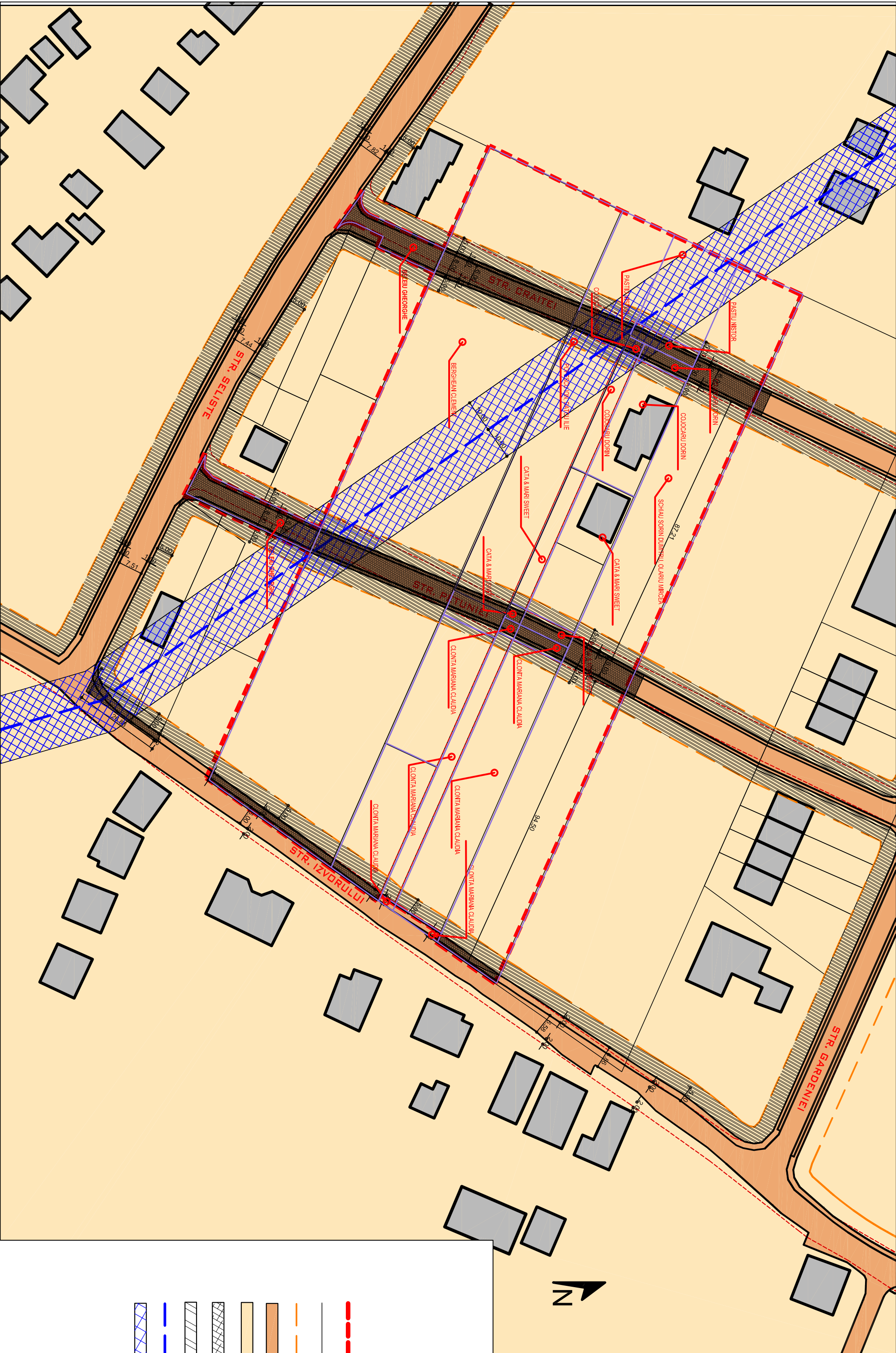
REGIM MAXIM DE INALTIME P+1+M
REGIM DE CONSTRUIRE ZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUISA:
LOCUINTE INDIVIDUALE
PLOT MAXIM = 40%, C.U.T. MAXIM = 1.2

SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU
DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE
S TEREN = 241.63 MP

PROPRIETARI:

	L&P LUCRA IOANA BAURDA DE ARHITECTURA	BENEFICIAR:		SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE		NR. PR. 45-16 P.U.Z.
		DEN. LUCRARE:	REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI			
		DEN. PLANSA:	REGLAMENTARI URBANISTICE			
		OCTOMBRIE 2016	SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA			
C.U.T. 24.338554	PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA		DESEINAT: LAURA IOANA BAURDA		NR. PLANSA A03	
	SC 1/500					

PUZ - REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI



- ZONA STUDIATA
- LIMITE DE PROPRIETATE
- ALINIAMENT
- DOMENIUL PUBLIC
- PROPRIETATI PRIVATE
- ZONA PENTRU DEZVOLTAREA DRUMULUI
- RETRAGERI FATA DE ALINIAMENT
- CONDUCTA TRANSPORT APA
- RESTRICTIA CONDUCTA APA

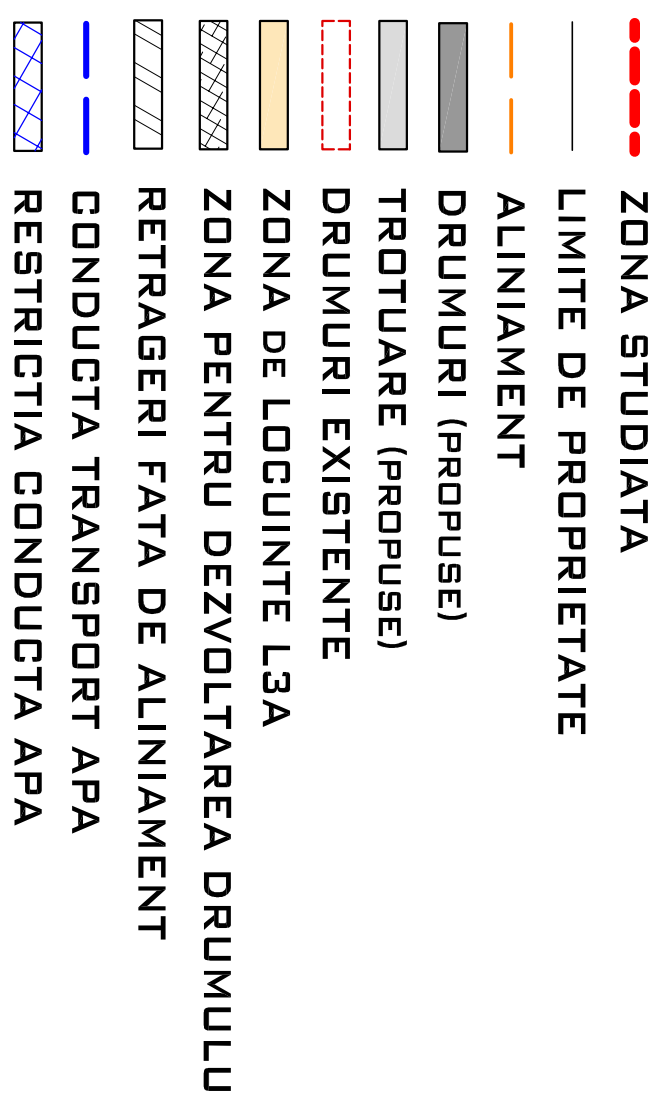
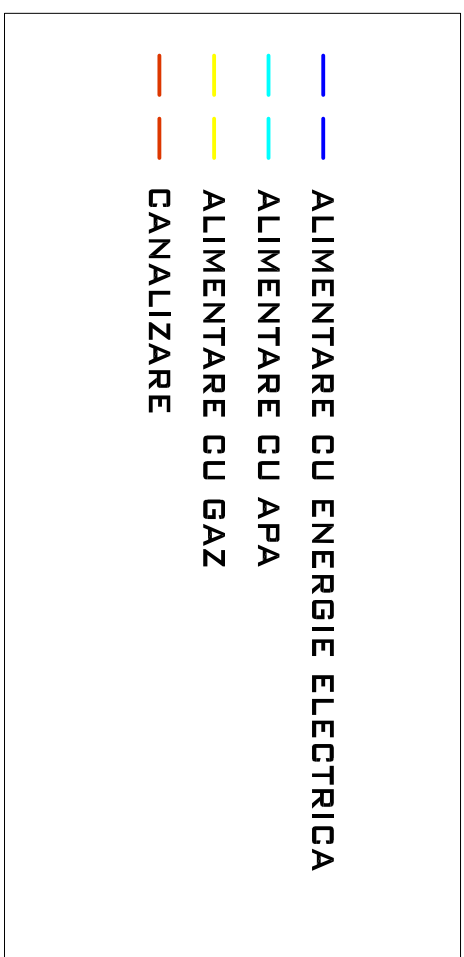
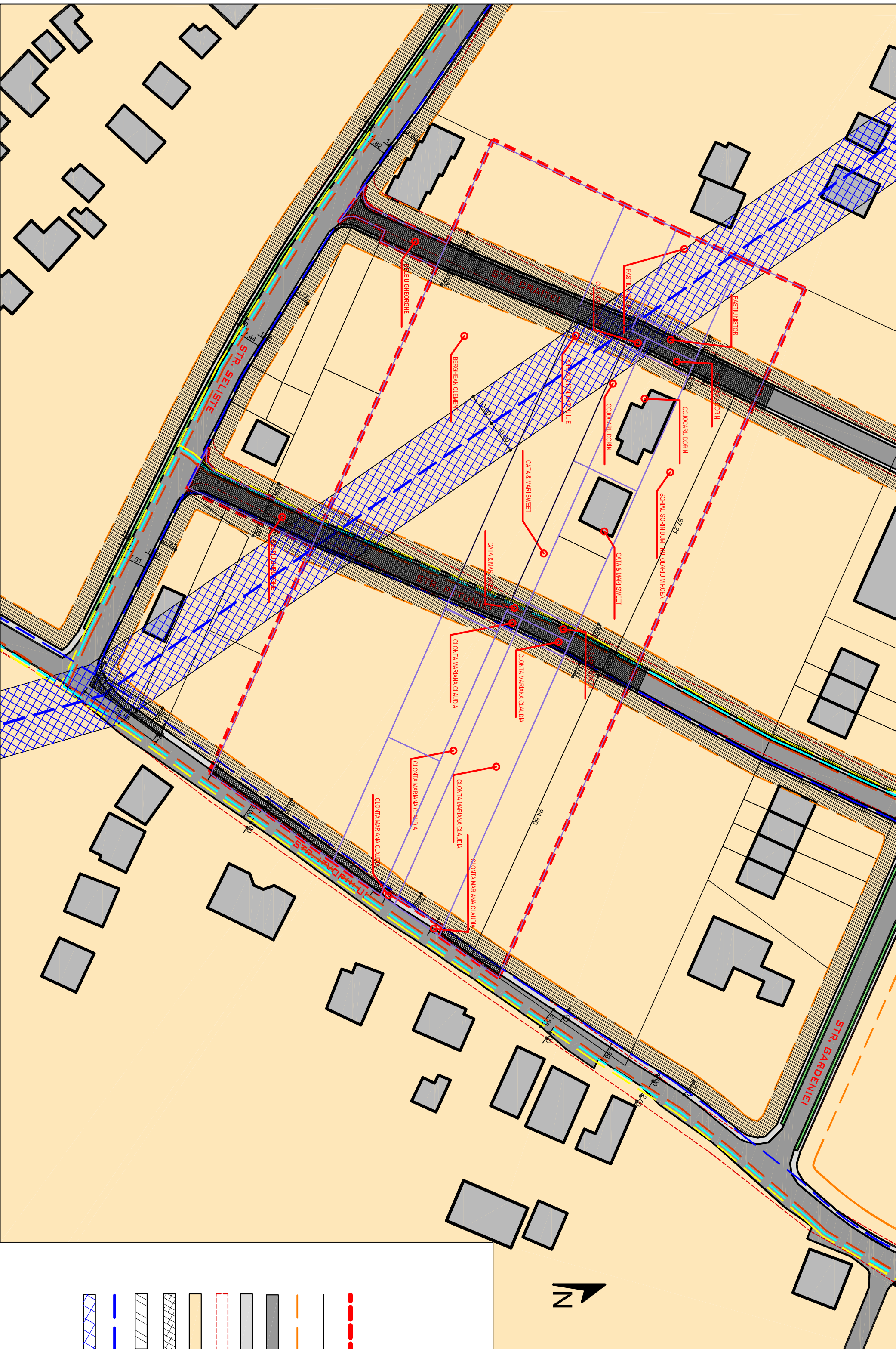
REGIM MAXIM DE INALTIME P+1+M
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUASA:
LOCUINTE INDIVIDUALE
P.O.T. MAXIM = 40%, C.U.T. MAXIM = 1,2

SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU
DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE
S TEREN = 24163 MP

PROPRIETARI:

LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIARI:	SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE	NR. PR. 45 - 16 P.U.Z.
		DEN. LUCRARE:	REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI	
		DEN. PLANSAI:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	
		DOTOMIBRIE	2016	
C.I.F. 24339654		SC 1/1000	SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA DESENAT: LAURA IOANA BAURDA	NR. PLANSA A04

PUZ - REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI



REGIM MAXIM DE INALTIME P+1+M
REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT
FUNCTIUNEA PROPUISA:
LOCUINTE INDIVIDUALE
PLOT MAXIM = 40%, C.U.T. MAXIM = 1.2

SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU
DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE
S TEREEN = 24163 MP

PROPRIETARI:

 LAURA IOANA BAURDA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		BENEFICIAR: SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE		NR. PR. 45 - 16 P.U.Z.	
DEN. LUCRARE:		REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI		NR. PLANSA A05	
DEN. PLANSA:		REGLEMENTARI EDUCITARE			
OCTOMBRIE 2016		SEF PROIECT: LAURA IOANA BAURDA			
SC 1/1000		PROIECTAT: LAURA IOANA BAURDA DESENAT: LAURA IOANA BAURDA			
C.I.F. 24338654					

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA
Alba-Iulia, str. Ioan Alexandru, nr. 37A
Tel 0730515818

PROIECT NR. 45-16

FAZA PUZ

**REACTUALIZARE PUZ DEALUL
FURCILOR
strazile izvorului,
petuniei si craitei**

BENEFICIARI:

sc cata & mari sweet srl, clonta mariana, pastiu nistor, cojocaru
dorin, schiau sorin, berghean clement, datcu ilie

PROIECTANT:
ARH. LAURA IOANA BAURDA

Octombrie 2016

BORDEROUL GENERAL AL P.U.Z.

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
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
- I_ç. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE
- ç. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

B. PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----|
| 1. INCADRARE IN TERITORIU | A01 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | A02 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE | A03 |
| 4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | A04 |
| 5. REGLEMENTARI – ECHIPARE EDILITARA | A05 |

INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea obiectivului

Plan Urbanistic Zonal – REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR
STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI

- Amplasament

Judetul Alba, in intravilan Alba Iulia, strada Izvorului

- Beneficiar

SC CATA & MARY, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU
DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE

Proiectant

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

- Data elaborarii

OCTOMBRIE 2016

1.2. Obiectul lucrarii

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Prin aceasta documentatie de urbanism se reconfigureaza profilul strazilor cuprinse in PUZ – Dealul Furcilor. Profilul strazii Izvorului nu se modifica, acesta fiind stabilit prin proiectul tehnic in baza caruia se executa lucrarile de modernizare a strazii. Strada Seliste este de asemenea prevazuta ca profil prin documentatiile de urbanism aprobate. Strazile Petuniei si Craitei isi modifica profilul de la 10m la 8m (doua benzi de circulatie de cate 3m si cate un trotuar de 1 m de o parte si de alta). De asemenea se propune ca strada Clopotelului sa fie eliminata, aceasta nu mai e necesara.

Aliniamentul propus este de 5m fata de limitele strazilor dezvoltate, iar retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor respecta HCL 106/2009 pentru fiecare parcela destinata construirii de locuinte.

Regimul de inaltime propus este P+1+M, iar procentul de ocupare a terenului 40%, incadrandu-se in zona functionala L3A – zona de locuinte individuale si semicolective.

- Solicitari ale temei-program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. pentru stabilirea tramei stradale.

- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiala

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat 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 documentare

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

P.U.G. municipiul Alba Iulia,PUZ DEALUL FURCILOR, PUZ-uri pentru zona rezidentiala

- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent P.U.Z.

Ridicare topografica a terenului studiat.

- Date statistice

Terenul se invecineaza:

- strada Izvorului la est
- strada proprietati private la vest
- strada Seliste la sud
- proprietati private la nord

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 24163 mp, proprietari SC CATA & MARI SWEET SRL, CLONTA MARIANA, PASTIU NISTOR, COJOCARU DORIN, SCHIAU SORIN, BERGHEAN CLEMENT, DATCU ILIE.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

- Date privind evolutia zonei

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol – 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.

2.2. Incadrare in localitate

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de sud a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in UTR L3A - zona rezidentiala.

- Relationarea zonei cu localitatea

Amplasarea in 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

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 peroadelor 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
Terenul se invecineaza cu strada Izvorului si strazile Seliste, Petuniei, Craitei.

2.5. Ocuparea terenurilor

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata
In prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistand nicio 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
Nu este cazul.
- Asigurarea cu zone verzi
Se vor realiza spatii plantate minim 25% din suprafata terenului.
- Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine
Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura
- Principalele disfunctionalitati

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

2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu apa
Alimentare cu apa va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Alimentarea cu energie electrica
Alimentare cu energie electrica va fi asigurata din reseaua oraseneasca existenta.
- Telefonie, CATV
Nu este cazul.
- Alimentarea cu caldura
Nu este cazul.
- Alimentarea cu gaze naturale
In zona obiectivului exista retea de gaze naturale.
- Gospodarie comunala
Nu este cazul.
- 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 cadru natural – cadru 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 edilitare, ce prezinta riscuri pentru 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
Nu este cazul.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Prin aceasta documentatie de urbanism se reconfigureaza profilul strazilor cuprinse in PUZ – Dealul Furcilor. Profilul strazii Izvorului nu se modifica, acesta fiind stabilit prin proiectul tehnic in baza caruia se executa lucrarile de modernizare a strazii. Strada Seliste este de asemenea prevazuta ca profil prin documentatiile de urbanism aprobate. Strazile Petuniei si Craitei isi modifica profilul de la 10m la 8m (doua benzi de circulatie de cate 3m si cate un trotuar de 1 m de o parte si de alta). De asemenea se propune ca strada Clopotelului sa fie eliminata, aceasta nu mai e necesara.

Aliniamentul propus este de 5m fata de limitele strazilor dezvoltate, iar retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor

respecta HCL 106/2009 pentru fiecare parcela destinata construirii de locuinte.

Regimul de inaltime propus este P+1+M, iar procentul de ocupare a terenului 40%, incadrandu-se in zona functionala L3a – zona de locuinte individuale si semicolective.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora. Se va respecta avizul de la Ministerul Culturii pentru PUZ-ul „Dealul Furcilor” si anume: Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim S+P+1, dar inaltimea maxima de la nivelul terenului natural – 12m.

Servituti care greveaza asupra imobilelor: restrictia de la conducta de apa – 10m de o parte si de alta a conductei.

2. REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : Zona a locuintelor individuale (UTR = L3A) - L3 A – 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 arilor protejate:

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera.

3 REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P+1+M

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: min. 5 m, fata de limita strazilor.

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 conform HCL 106/2009

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2

Organizarea circulatiei : Profilul strazilor Craitei si Petuniei va fi de 8 m (doua benzi de circulatie si cate un trotuar de o parte si de alta). Profilul strazii Izvorului este stabilit de proiectul tehnic al Primarie Municipiului Alba Iulia.

Se vor crea parcele distincte pentru realizarea strazilor Craitei si Petruniei si pentru largirea strazii Izvorului si Seliste. Pe aceste parcele se va nota servitute de utilitate publica.

Parcagele la domiciliu se vor amenaja in incinta proprie.

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 gaze de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuoasa a deseurilor.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, avand functiunea de zona de locuinte cu regim maxim de inaltime P+1+M.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+1+M si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

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 rutiere

Se creeaza strazi de acces cu profil de 8m (6m carosabil si un trotuar de 1m de o parte si de alta).

- Organizarea circulatiei pietonale

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

3.5. Zonificarea 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

Suprafata de teren aflata in proprietatea beneficiarilor 24163mp

Suprafata de teren aflata in intravilan

Existent pentru zona reglementata

- terenuri agricole 24163mp

Propus

- zona rezidentiala 21503.14mp

- circulatii 2659.86 mp

725

1350.72mp

- Principalii indici urbanisti ai P.U.Z.

P.O.T. maxim = 40,00%

C.U.T. Maxim = 1.2

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.

- Canalizare

se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la retea de canalizare existenta in zona.

- Alimentarea cu energie electrica

se va face prin racordarea la retea existenta in zona

- Telefonie, CATV

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

- Alimentarea cu caldura

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

- Gospodarie comunală

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

3.7. Protectia 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 retea 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 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 instituire de zone protejate.

- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

- Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al 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

Terenurile aferente drumurilor propuse vor fi donate primariei de catre beneficiarii PUZ-ului.

4. CONCLUZII

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

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata este cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea tramei stradale pentru zona rezidentiala studiata.

- Categori principale de interventie
Configurarea strazilor de acces la parcele destinate construirii de locuinte.
- Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

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

5. ANEXE

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

INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul R.U.L. aferent P.U.Z.

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 – REACTUALIZARE PUZ DEALUL FURCILOR

STRAZILE IZVORULUI, PETUNIEI SI CRAITEI", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Izvorului.

- A. 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.
- B. 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.
- C. 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.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii

1. 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.

2. 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.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2. Prezentul R.L.U. se aplica terenului studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Izvorului.

3.3. 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

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

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

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.

4.2. Asiguarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Terenul se afla in zona de restrictie sanitara impusa de prezenta fermei Transavia.

Conform studiului de impact "pentru locuintele familiale autorizarea constructiei va fi conditionata de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei si a posibililor factori de disconfort, in special miros".

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

1.1. Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

1.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

1.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

1.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

1. reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
2. reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
3. zugraveli si vopsitorii interioare;
4. zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;

5. reparatii si modificari de pardoseli;
6. reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare:tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
7. montarea aparatelor individuale de climatizare sau cantarizarea consumurilor de utilitati.

1.5. Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

1.6. Apararea interesului

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasarea si retrageri minime obligatorii

6.1 Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de acest aliniament cladirile vor fi amplasate astfel: retrase cu 5m.

Acesta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea in interiorul parcelei

6.2 In relatie cu limitele laterale ale parcelei , constructia se poate amplasa astfel:

1.1 - in regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți)

1.2 - in regim cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)

1.3 - in regim inchis – insiruite (cuplate pe ambele laturi la calcan cu constructiile de pe parcelele invecinate

Precizări privind CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE pe parcela construibilă - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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 cf. 1.1

- RESPECTAREA PREVEDERILOR CODULUI CIVIL PRIVIND VEDEREA SPRE PROPRIETATEA VECINA SI PICATURA STRESINII:

- DISTANTA INTRE FADATA NEVITRATĂ A CONSTRUCTIEI SI LIMITA LATERALĂ A PARCELEI VA FI 0,60m PENTRU INTRETINERE SI INTERVENTIE SAU H/2 DAR NU MAI PUTIN DE 3M FATĂ DE FATADA VITRATĂ A CONSTRUCTIEI DE PE PARCELA ALATURATĂ;

- JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI, MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI ÎNALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M, FATĂ DE CEALALTĂ LIMITĂ LATERALĂ A PARCELEI SI FATĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI;

PENTRU LOCUINTA CUPLATĂ cf. 1.2

- RESPECTAREA PREVEDERILOR CODULUI CIVIL PRIVIND VEDEREA SPRE PROPRIETATEA VECINĂ SI PICĂTURA STRESINII:
- JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI, MASURATĂ IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M, FATĂ DE LIMITA LATERALĂ A PARCELEI PE CARE NU SE REALIZEAZĂ CUPLAREA SI FATĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI;

PENTRU LOCUINTA INSIRUITĂ cf.1.3

- RESPECTAREA PREVEDERILOR CODULUI CIVIL PRIVIND VEDEREA SPRE PROPRIETATEA VECINĂ SI PICĂTURA STRESINII:
- JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI, MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M, FATĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI;

2. Precizări privind CONSTRUIREA A 2 LOCUINTE INDIVIDUALE pe parcela construibilă - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Amplasarea in interiorul parcelei

In relatie cu limitele laterale ale parcelei , cele 2 constructii se vor amplasa astfel:

2.1 - in regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) si in regim izolat una față de alta

2.2 - in regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) si in regim cuplat una față de alta, amplasate ambele la aliniament sau retrase fata de acesta cf. Regulamentului instituit

2.3 - in regim izolat (cu retrageri față de vecinătăți) si in regim cuplat una față de alta, amplasate una la aliniament sau retrasa fata de acesta cf. Regulamentului instituit, iar cealalta in interiorul parcelei.

- Pentru alte cazuri particulare se va solicita intocmirea si aprobarea unui PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU in vigoare – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT .

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 FATĂ DE ALTA cf. 2.1

- 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, FATĂ 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 ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI, MĂSURATĂ IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M;
- JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI CELEI MAI INALTE, MASURATĂ IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M, FATĂ DE CEALALTĂ CONSTRUCTIE.

PENTRU 2 LOCUINTE CUPLATE UNA FATA DE ALTA cf. 2.2

- *RESPECTAREA PREVEDERILOR CODULUI CIVIL PRIVIND VEDEREA SPRE PROPRIETATEA VECINĂ SI PICĂTURA STRESINII;;*
- *JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A FIECĂREI CONSTRUCTII, MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M, FATĂ DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI SI FATĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI;*

Cele 2 locuinte prezentate la pct. 2.1 si 2.2. 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 cf. 2.3.

- *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 ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI CELEI MAI INALTE, MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3M, FATĂ DE FATADA VITRATĂ A CONSTRUCTIEI DE PE PARCELA ALATURATĂ;*
- *DISTANTA FATĂ DE CEALALTA LIMITA LATERALA A PARCELEI VA FI DE MIN. 5,5M;*
- *JUMĂTATE DIN ÎNĂLTIMEA LA CORNISĂ A CONSTRUCTIEI DIN SPATE, MASURATA IN PUNCTUL CEL MAI INALT FATĂ DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE 3,0M, FATĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ A PARCELEI;*

Alte reglementări cu privire la distantele față de limitele laterale si posterioare ale parcelei , se vor stabili prin PUD. Noua documentatie de urbanism , cuprinzand interventia solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentatiei de urbanism initiale.

3. Precizari privind CONSTRUIREA MAI MULTOR LOCUINTE INDIVIDUALE pe parcela construibilă - CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

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 in vigoarea – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT*
- *PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.*

IN CAZUL UNEI PARCELĂRI PE DOUĂ RANDURI

Lipsa unor reglementari tehnice pentru aceasta categorie reglementata de HGR 525/1996, republicata au condus la necesitatea elaborarii unei reglementari tehnice specifice.

«In cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesesele 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;

Se fac urmatoarele precizari:

a.1. Se va amplasa o LOCUINTA INDIVIDUALA pe parcela construibilă din randul doi in regim izolat fata de locuinta din primul rand cu respectarea retragerii fata de aliniament la o distanta minima egala cu lungimea fundaturii + 5,0m; in cazul in care nu este reglementat aliniamentul de fund distanta fata de limita posterioara a parcelei se va raporta tot la aliniament si nu va depasi lungimea fundaturii + 30,0m, dar nu mai putin de $h/2$ la cornisa si nu mai putin de 3m; celelalte caracteristici vor respecta caracterul zonei: retragerile fata de limitele laterale, regim de inaltime max. admis , POT, CUT.

a.2. Se va amplasa o LOCUINTĂ INDIVIDUALĂ pe parcela construibilă din randul doi in regim cuplat fata de locuinta din primul rand cu respectarea retragerii fata de aliniament la o distanta egala cu lungimea fundaturii; in cazul in care nu este reglementat aliniamentul de fund, distanta fata de limita posterioara a parcelei va fi $h/2$ la cornisa, dar nu mai putin de 3m; celelalte caracteristici vor respecta caracterul zonei: retragerile fata de limitele laterale, regim de inaltime max. admis , POT, CUT

In ambele cazuri aleea de deservire locala (fundatura) va fi tratata ca proprietate a lotului din randul doi.

Pt. 2 sau mai multe constructii de locuinte individuale amplasate pe loturile din randul doi, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

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

6.3 Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1+M, Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- in momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

- o amplasarea fantanilor se va face la cel puțin 15,00m de orice sursă posibilă de poluare;

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

Lotul constructibil va avea suprafața minimă și o lățime la strada de:.

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
	L3A	L3A
Cuplat	200	12 m
Izolată	200	12 m
Însiruit	150	8 m

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

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

- Condiții de parcelare

Proprietarii vor crea parcele distincte pentru realizarea strazilor propuse în PUZ. Pe aceste parcele se va nota servitute de utilitate publică.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

1. Împrejurimile

Împrejurimile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

La strada împrejurirea va avea partea inferioară opacă pe o înălțime de 0.6m iar partea superioară transparentă până la o înălțime de 1.60m. Gardurile dintre proprietăți vor avea înălțimea maximă de 2.00 m.

2. Parcaje, garaje

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.

3. Spații plantate

Zonele verzi din jurul clădirilor vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

4. Depozitarea și colectarea gunoierului

În incinta fiecărei locuințe trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele de salubritate.

În cazul în care se optează pentru colectarea deșeurilor menajere în eurocontainere, acestea vor deservei mai multe locuințe, iar locul de amplasare va fi ales astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu contamineze sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15,00m de ferestrele locuințelor.

5. Anexe gospodărești

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

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.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = L3A zona rezidentiala urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, **L3 A** – 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 zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

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 Urabanism aferent P.U.Z.-ului.

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

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. =zona locuinte individuale

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit urmatoarea unitatea teritoriala de referinta:

U.T.R. = **L3 A** – 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

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

L3 A – 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 arilor protejate

– zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

L3 A – 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 arilor protejate

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- echipamente publice.

2. **Utilizare functionala**

2.1. Utilizari permise

-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.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, servicii profesionale si cabinete medicale, ateliere individuale prestatoare de servicii sau alte activitatati manufacturiere negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- educatie si invatamant cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei
- functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea parcelei;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 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.

2.3. 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.

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. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 5m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, cu respectarea HCL 106/2009..

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public si care sunt reglementate urbanistic.

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 parcarea 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;
- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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.

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

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reteaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

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.

Procentul de ocupare a terenului P.O.T. maxim = 40,00%

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, etajari, modernizari este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca, 40,00%.

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T.=1.2

3.5. 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