



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

PROIECT NR. 141/2017

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, CUPLAT SI INSIRUIT SI
REGLEMENTARE ACCES
ALBA IULIA, STRADA Salcamilor, Nr. 2A, INTRAVILAN**

BENEFICIARI: SC MADINI INVESTITI SRL

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2017

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRI LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTARE ACCES ALBA IULIA, STRADA SALCAMILOR, NR.2A

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **UTR L3 subzona L3A**



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU CONSTRUIRI LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTARE ACCES

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

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

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

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in cartier „Cetate” amplasament cu deschidere la Str. Salcamilor, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3A.

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

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

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

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

4.1. 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 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, reconfigurari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici 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.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea 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.

5.3. 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.

Pentru 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.

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

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in 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 plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **4.00 m**, la strada Salcamilor retragerea fata de aliniament propusa va fi de **4.00 m**.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **3.00m** respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a loturilor se va respecta o retragere minima de **3.00 m**.

Aceasta retragere este obligatoria in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- ***Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere și intervenție) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metrii fata de fatada vitrata a construcției de pe parcela alaturata.***
- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a construcției, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***

6.3. Vederea directa.

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2 m din limita de proprietate si axul geamului.

6.4. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 10.00 m, de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 7.50 m la streasina.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

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

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de 200 mp. Conform PUG.

9.2. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

- **Lotul constructibil va avea suprafata minima si o latimea la strada de:.**

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L3A	L3A
Cuplat	200	12 m
Izolat	200	12 m
Insiruit	150	8 m

9.3. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

***NOTA- Se pot autoriza mai multe locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit pe lot unic - in condominiu (Etapa 1). Dupa finalizarea constructiilor, in etapa 2, terenul cu mai multe locuinte individuale, va fi parcelat astfel incat fiecare locuinta individuala va avea lot propriu, cu respectarea reglementarilor de urbanism privind indicatorii urbanistici POT si CUT, a suprafetei si deschiderii la strada pentru lotul minim constructibil, conf. plansa Nr. 2' - Plan Mobilare – (bilant teritorial Etapa 2).**

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

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

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

Spre strada imprejuririle vor putea avea tratare opaca sau transparenta, dar nu vor depasi inaltimea maxima de 2.10 m.

10.3. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

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

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L subzona L3A** se stabilesc urmatoarele zone:

- zona cu loturi minime construibile de **200 mp**, in regim de locuinte: **S+P+1+M – L3A**

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

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

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3 subzona L3A**
CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

UTR L3 subzona L3A – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

L3A – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite

constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti, garaje.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului,mirosurilor,vaporilor.,focului
- - activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

- Interdictia permanenta de construire se refera la:

- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza construirea unor locuinte individuale in regim de construire izolat,cuplat sau insiruit.

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **4.00 m**, la strada Salcamilor retragerea fata de aliniament propusa va fi de **4.00 m**.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim **3.00m** respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
 - Fata de limita spate a loturilor se va respecta o retragere minima de **3.00m lot**.
 - **Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.**
- ***Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.***
- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate locuintele 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 accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

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

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

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strazile Fantanelor si Ghiocilor.

Strada nou creata are latimea platformei stradale de 5.10m.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

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

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

L3A-Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

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

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L3A	L3A
Cuplat	200	12 m
Izolat	200	12 m
Insiruit	150	8 m

Procentul de ocupare al terenului

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

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

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

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

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supratereane si suprafata totala a terenului.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 141/2017

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.20** (CUT max.)
Lotul minim construibil va avea **200 mp** si latime minima la frontul strazii conform
tabel de mai sus pentru loturile reglementate prin prezentul P.U.Z.

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

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

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

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

13. Raport de specialitate

SC MADINI INVESTITII SRL prin NICOLODI MARTIN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTARE ACCES, ALBA IULIA, STR. SALCAMULUI, NR. 2A.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea functionalitatii unei zone din intravilanul localitatii Alba Iulia, in zona L3A – locuinte individuale conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, construirea unor locuinte individuale, realizate in regim cuplat sau insiruit, realizarea parcelelor aferente acestora si a unui drum de acces care va reglementa accesul la loturi prin alee din strada Salcamilor.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor juridice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 1376 mp.

Funcțiunea aprobată/reglementată – 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.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Salcamului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu 4 m, la strada Salcamului retragerea fata de aliniament propusa va fi de 4 m.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa la min 3 m, respectand HCL 106/2009 si Cod Civil; fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de 2 m pentru lot 1 si 2 si min 3 m pentru lot 3,4 si 5;

Regim maxim de inaltime aprobat / reglementat: P+1+M;

POT max. aprobat / reglementat = 40% CUT max. aprobat / reglementat = 1.20.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din aleea propusa cu acces din strada Salcamului. Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice. Accesele vor fi directe. Se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele. Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Echiparea tehnico-edilitara: Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona. Alimentarea cu gaz va fi rezolvata prin racordare la reseaua existenta in zona.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului:

In raportul informarii si consultarii publicului intocmit de proiectant se specifică: in cazul celor 5 vecini, doar doi au semnat notificările, cu obiectiuni si mentionand ca nu sunt de acord cu documentatia. Ceilalti 3 nu au fost gasiti, notificările fiind trimise si prin posta. Nu s-au obtinut declaratiile de la nici unul dintre vecini, prin urmare documentia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului este incompleta si nu intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare dupa completare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.07.2018, s-a primit aviz favorabil, cu condiția respectării avizului de oportunitate in ce priveste cerintele privind retragerile minime fata de limita posterioara.

Alba Iulia, 12.07.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

13

RAPORT DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI

In conformitate cu „Regulamentul privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia”, aprobat cu HCL 28/02.2011 , documentatia PUZ „ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTARE ACCES” in Alba Iulia, str. Salcamului, nr.2^a, initiator SC MADINI INVESTITII SRL, a parcurs urmatoarele etape:

- s-a informat publicul pe baza notificarilor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile celei care a generat PUZ-ul in anul 2017 cand era in vigoare vechiul certificat de urbanism. Datorita faptului ca acesta a expirat, s-a scos un nou certificat de urbanism in anul 2018. In cazul celor 5 vecini, doar doi au semnat notificările (Maierescu Aurel Sorin si Teodorescu Marian Nicolae), cu obiectiuni, si mentionand ca nu sunt de acord cu PUZ –ul propus. Ceilalti trei nu au fost gasiti (notificările au fost trimise prin posta).

- nu s-au obtinut declaratiile, in urma notificarii, a tuturor persoanelor identificate ca fiind proprietarii parcelelor vecine pe toate laturile cu terenul care a generat PUZ-ul, respectiv un numar de cinci persoane :Maierescu Aurel Sorin, Teodorescu Marian Nicolae, Marga Dorel, Popa Marinela, Arion Vasile).

- s-au montat panourile tip A si B privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajarea teritoriului si urbanism in municipiul Alba Iulia in perioada 24.04.2018 – 08.05.2018.

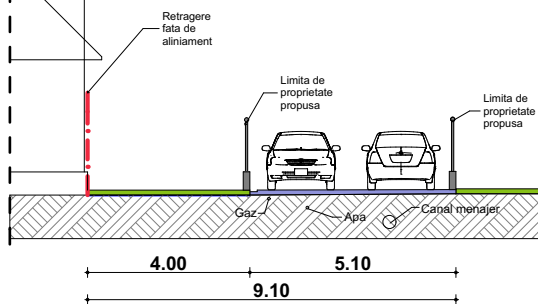
Arh. Mirea Iuliana Ilie



NORD

Sectiune transversala 1-1 (sc 1:100)

H max. streasina = 6.00 m (TS)
H max. coama = 9.00 m (TS)



LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament al constructiilor
- Retrageri limite laterale si spate

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

L3A - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M
niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate

POTmax = 40% CUTmax = 1.2

L3A Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+E+M

III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva
de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi

IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr

- Strada nou propusa
- Cai de comunicatie rutiera - strazi
- Accese existente
- Accese propuse

BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	1376.00	100	1376.00	100
L3A - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	1376.00	100	1376.00	100
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	1125.80	81.80
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	578.85	42.06
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	546.95	39.74
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	250.20	18.20
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	250.20	18.20

CC,2974/b/2		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
21	509173.235	388432.824
8	509228.701	388447.130
7	509223.591	388466.141
6	509214.040	388463.785
19	509168.078	388452.261
S = 1139.952 mp		

CC,2974/b/1/1		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
18	509166.785	388457.184
19	509168.078	388452.261
6	509214.040	388463.785
5	509212.598	388468.485
S = 236.394 mp		



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

MIREA IULIAN ILIE

Birou individual de Arhitectura
ALBA IULIA, Str. Calea Motilor, Nr. 114B, ap. 5, jud. Alba,
C.I.F. RO 20883470, TEL. 0723/673130; 0258 832989; fax 0258 832989;
e-mail mirea_iulian@yahoo.com

Sef proiect:

arh. MIREA IULIAN

Proiectat:

arh. MIREA IULIAN

Desenat:

ing. HANCHES LIVIU

Scara:

1:250

Data:

MAI 2018

Denumirea proiectului:		Nr. pr:
ELABORARE PUZ - PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM IZOLAT, CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTATRE ACCES		141/2017
Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.Salcamilor ,nr.2A, jud. Alba		Faza PUZ
Beneficiari:		Nr. pl. 2
SC MADINI INVESTITII SRL		
Denumirea plansei:		
REGLEMENTARI URBANISTICE		