



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

PROIECT NR. 208/2018

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2018

Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str.GARDA 18A,18B, 18C, 18D, 18E, jud. Alba

**BENEFICIARI: CIUGUDEAN IOAN, CIUGUDEAN IOAN (fiu), DUMITRESCU
CRINA, PRISLOPAN SERGIU TRAIAN**

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2018

Exemplar nr. **2**



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES – MODIFICARE PUZ APROBATE CU HCL 108/2008

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 imprejmuii

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 LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M

niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat conform PUZ aprobat cu **HCL 108/2008**

.



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

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:

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES – MODIFICARE PUZ APROBATE CU HCL 108/2008

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiunii 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.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

- 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 terenurile amplasamente adiacent strazilor Str. Garda si Ranca parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR LM2**.

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

- **domeniul privat LM2**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale cu, in regim de inaltime **S+P+1**;
- **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

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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

- fata de limita de proprietate la Str. Garda cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la strada Ranca retragerea fata de aliniament va fi de **4.50m**. conf. PUZ aprobat cu HCL 108/2008.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- Aceasta retragere este obligatorie 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 1.00 m (pentru întreținere 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.

Se va respecta cod civil si HCL 106/2009.

6.4. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea totala a cladirilor = maxim 8.00 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:

Regimul construire	de dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

<i>Insiuit</i>	150	400	200	8	8	8
<i>Cuplat</i>	250	600	300	12	12	12
<i>Izolot</i>	250	600	350	12	12	12
<i>Parcela de colt</i>	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

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

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.

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

10.1. Imprejurii 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.

Gardurile spre strada vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejurirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

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 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

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, magazie, sopron, bucatarie de vara, etc. 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 LM2** au fost stabilite urmatoarele zone:

- zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M

niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat conform PUZ aprobat cu **HCL 108/2008**

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;



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

2.5. - Utilizari permise cu conditii.

2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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 imprejurii.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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.Z. aprobat cu HCL 108/2008 si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. LM 2

CARACTER PREDOMINANT – UTR LM2 zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUZ „ALBA -MICESTI” aprobat cu HCL 108/2008.

UTR LM2 zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M .

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

UTR LM2 - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, 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;

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

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti definite conf. Legea 50, anexa nr.2 art. 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3)
dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Funciunile 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 refolosibile;
- 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



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte.
In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- fata de limita de proprietate la Str. Garda cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la strada Ranca retragerea fata de aliniament va fi de **4.50m**. conf. PUZ aprobat cu HCL 108/2008.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- ***Distanța dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 1.00 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai puțin 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 puțin 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 buneii 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 reseaua de strazi propuse prin PUZ "ALBA - MICESTI " aprobat cu HCL 108 /2008. (Str.Garda, Ranca, etc.)



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, 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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

Prin PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008 **sa IMPUS Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus 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:

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

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ Alba - Miesti. Se propune reglementarea accesului la parcelele studiate din alea cu profil de 8.00m din strada Garda cu repositionarea pastilei de intoarcere.

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

Zona LM2 - 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 construire	de dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
Insiuit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolat	250	600	350	12	12	12



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 arhimarproiectalba@gmail.com;

Pr.Nr. 208/2018

Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada
-----------------	------------------------------	------------------------------	------------------------------	---

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 supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.2** (CUT max.)

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

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 pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre strada vor fi transparente, **vor avea H max =2,20 m și H min =1.50 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =2.20m si H max =2,50m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisa adosarea anexelor – garaj, magazii la imprejmuirea opaca, cu conditia ca panta acoperisului sa fie orientata spre incinta proprie si sa nu depaseasca inaltimea gardului.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

5. Raport de specialitate

CIUGUDEAN IOAN, DUMITERSCU CRINA, PRISLOPAN SERGIU TRAIAN solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES – MODIFICARE PUZ aprobat prin HCL NR.108/2008, ALBA IULIA, STR. GARDA, NR. 18A, 18B, 18C, 18D, 18E.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune mentinerea functionalitatii zonei **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M, niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat conform PUZ aprobat cu HCL NR. 108/2008 si reglementarea accesului cu repositionarea pastilei de intoarcere

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, drum – 2664 mp (412+532+473+382+501+364)mp.

Funciunea aprobata/reglementata – LM2 zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban- locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire izolat, cuplat si insiruit.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Ranca si str. nou creata cu acces din str. Garda.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, retragere minima fata de strada Ranca va fi 4,5 m, iar fata strada reglementata prin reconfigurarea geometriei acesteia – la aliniament la LOTURILE NR.4,5,6 si retragere min 5,0m la LOTURILE NR. 3,7.

Retrageri fata de proprietatile vecine: conform reglementarilor propuse, fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa la min. 0,6, respectiv min. 3 m, respectand HCL 106/2009 si Cod Civil; fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere minima de 3m;

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 Garda. 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 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: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica s-a primit aviz favorabil, iar in sedinta Comisiei tehnice de urbanism s-a primit aviz favorabil, cu condiția prezentarii pana la aprobare a parcelei destinate pentru modernizarea strazii Ranca la care a fost schimbata categoria de folosinta in drum, ambele din data de 12.07.2018.

Alba Iulia, 12.07.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
21	51433.087	389046.864
22	51438.968	389041.383
26	51458.783	389058.838
27	51459.193	389059.200
28	51467.308	389066.348
29	51467.822	389066.801
30	51471.200	389063.207
31	51474.202	389065.851
32	51461.955	389079.333
34	51459.207	389076.444
35	51462.499	389072.773
36	51452.669	389064.114

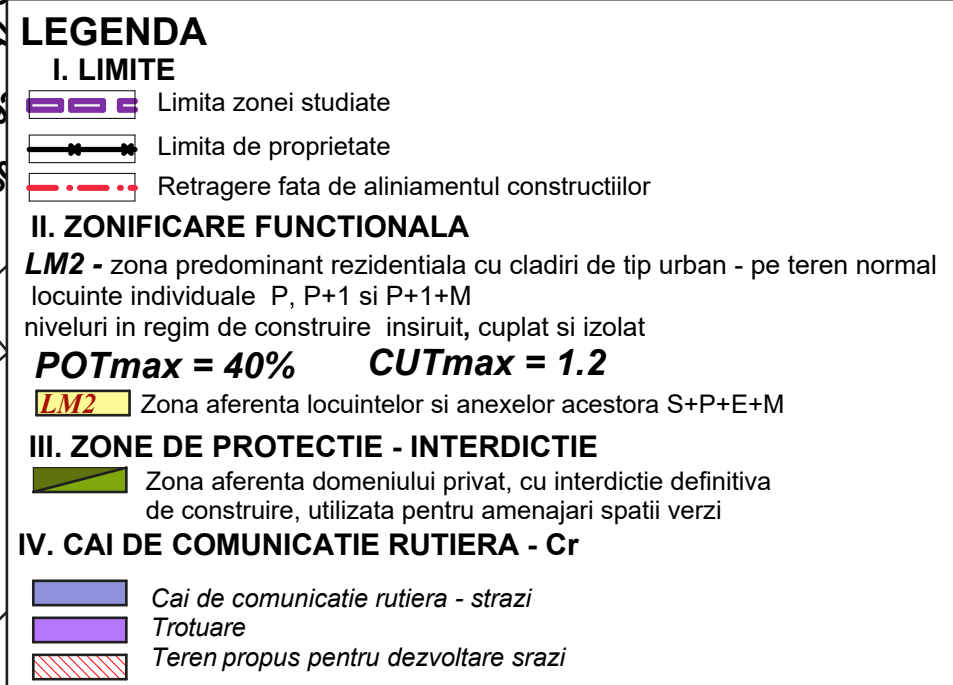
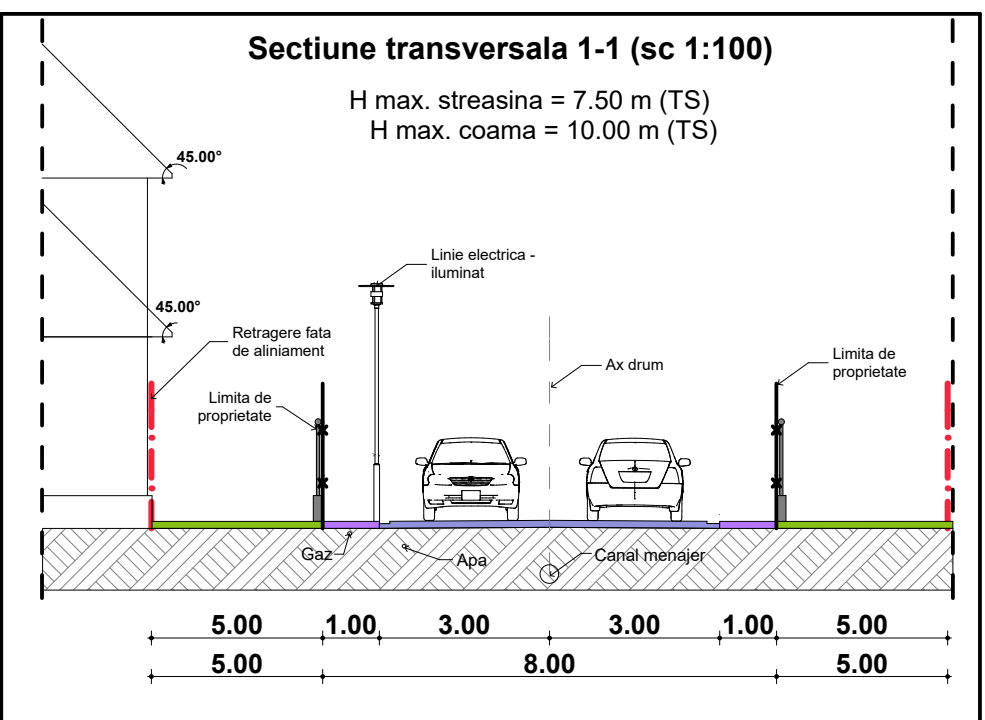
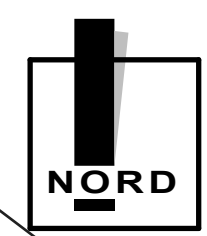
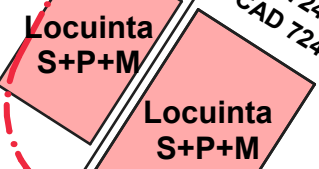
S = 383.283 mp

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
3	511489.959	389044.395
4	511500.059	389050.876
5	511499.977	389051.350
6	511495.629	389058.260
7	511489.546	389067.449
8	511484.424	389074.855
31	511474.202	389065.851
30	511471.120	389063.207

S = 41.754 mp

LOTUL 6		
Pct.	Nord(X)	Est(Y)
13	511468.041	389101.152
14	511464.405	389106.024
15	511458.168	389113.177
16	511454.313	389116.765
17	511438.935	389099.048
34	511459.207	389076.444
32	511461.955	389079.333
33	511455.784	389086.233

S = 532.459 mp



BILANT TERITORIAL		
ZONE FUNCTIONALE	PROPOS	
	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	2664.00	100
LM2- zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban - pe teren normal locuinte individuale P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat	2664.00	100
1. LM2 - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	2210.20	82.96
SUPRAFATAA FERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	1712.40	64.27
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	497.80	25.95
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	453.30	18.68
SUPRAFATAA FERENTA DRUMURILOR	313.30	11.76
SUPRAFATAA FERENTA TROTUARELOR	140.00	5.25

 SC ARHIMAR PROIECT SRL Alba Iulia, str. Nazareth IIIlit, nr. 59, jud. Alba, CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulim Alba Iulia;			Denumirea proiectului: ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE ACCES - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008 Loc. Alba Iulia, Intravilan, Str. GARDĂ, Nr.18A, 18B,18C,18D,18E, jud. Alba		Nr. pr: 208/2018	
Sef proiect: arh. MIREA IULIAN			Beneficiari: CIUGUDEAN IOAN, CIUGUDEAN IOAN (fiu), PRISLOPAN SERGIU TRAIAN, DUMITRESCU CRINA		Faza PUZ	
Proiectat: arh. MIREA IULIAN			Denumirea plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE		Nr. pl. 2	
Desenat: ing. HANCHES LIVIU						