



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

PROIECT NR. 205/2018

ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI

intravilan, Mun. ALBA IULIA, str. Nicolae Grigorescu si Theodor Aman, FN, judetul Alba

BENEFICIARI: BOLEA NICOLAE si BOLEA MARIA

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 IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
ELABORARE PUZ "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA
MULTIFUNCTINALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII
NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI
intravilan, Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Grigorescu si Theodor Aman, FN,
judetul Alba**

CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

5. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

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 amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. PENTRU "CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPIII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI " amplasata in intravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

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

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.
- 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.

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.).



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;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

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 situat in intravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care face parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L3A** – subzona locuintelor individuale si semicolective;

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

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul agricol - arabil si curti constructii
- domeniul public, cuprinzand caile 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).

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, si a corelarii imaginii propuse cu specificul functiunii de baza a investitiei.

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.

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;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

- 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 planseu, 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 public si domeniul privat (drumuri, strazi).

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
 - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
 - in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
 - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

6.2. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

6.3. Inaltimea constructiilor.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

Înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum și prevederile Codului Civil ;
- amplasarea fantanilor/puturilor se va face la cel puțin 10 m de orice sursă posibilă de poluare (platforma de gunoi);
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin microstații de epurare care trebuie să fie proiectate și amplasate la cel puțin 15 m față de cea mai apropiată zonă de locuit;

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

9.1. 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.O.T.A. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spații verzi și garaje.

10.1. Datorită caracterului particular al investiției, imprejurirea se va face cu respectarea legislației în vigoare și a limitelor de proprietate materializate în documentațiile topografice de intabulare și parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

10.2. Imprejurirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Imprejuririle spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.

10.3. Parcaje, garaje.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

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

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

Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

Se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

10.4. Spatii plantate.

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

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

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platforma ecologica de sortare si depozitare a gunoiului, echipata cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Este obligatorie realizarea de contracte cu firmele de salubritate sau cu Autoritatea locala, in cazul in care aceasta gestioneaza salubritatea localitatii.

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 cladirii.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea intensiva a animalelor in scopul comercializarii.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, adiacente functiunilor de baza.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de obiectivele de baza (minim 20 m) si fata de limitele de proprietate (minim 10 m).

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa aiba functiunea de subzona locuinte individuale si semicolective – **UTR L3A Functiunea propusa pentru amplasamentul studiat mentine functiunea zonei din care face parte, asa cum a fost ea definita in PUG Alba Iulia = UTR 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. – Definirea zonei;
- 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

- 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 imprejuriri.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

Stabilirea U.T.R. -urilor s-a făcut în cadrul acestui P.U.Z și se preiau ca atare. Zona studiata in acest P.U.Z. nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca zona studiata face parte.

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. zona locuinte familiale

1. Generalitati

1.1 Tipuri de zone functionale

Zona cuprinde: suprafata de teren amplasata pe teritoriile administrativ al municipiului Alba Iulia



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;
e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit ca zona studiata sa isi pastreze functiunea de **UTR L3A – subzona locuinte individuale si semicolective.**

1.2. Functiunea dominanta a zonei: locuinte individuale si semicolective

1.3. Functiuni complementare admise: functiuni servicii sociale, centre de zii pentru copii sau batrani, spatii auxiliare ale functiunilor de servicii sociale

2. Utilizare functionala

1.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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 admise cu conditii:

Servicii sociale cu respectarea Codului Civil si a legii 50/91.

Se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

Se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

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

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

2.3. Utilizari interzise:

- 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 refolosibile;
- 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.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

3 . Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

3.1.1. Amplasarea fata de aliniament

Cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

In noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

In cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

3.1.2. Inaltimea constructiilor

Constructiile vor avea regimul de inaltime maxima P+M

-inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente ; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente , cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m.

-regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

-se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;

3.1.3. Orientarea fata de punctele cardinale

- nu este cazul

3.1.4. Vederea directa.

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

3.2. Regului cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

3.2.1. Accese carosabile

- accesul la zona studiata se va face din strada Nicolae Grigorescu si din strada Theodor Aman.

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

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

3.2.2. Accese pietonale

Din strada Nicolae Grigorescu si din strada Theodor Aman.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

e-mail arhimarproiectalba@gmail.com;

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii

POT - Procentul de ocupare a terenului

Reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta suma terenului ocupat de cladirile de pe teren, de terase, accese auto si trotuare betonate, etc., practic toate suprafetele, altele decat pamant si iarba.

Procentul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **POT maxim = 40%** pentru constructii cladiri.

CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.

Reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supaterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **CUT = 1.2**, pentru constructii cladiri.

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

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;

Vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;

Parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Intocmit:
arh. MIREA IULIAN

1. Raport de specialitate

BOLEA NICOLAIE si BOLEA MARIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ : CONSTRUIRE SALA DE SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA DE ACTIVITATI RECUPERATORII PENTRU COPII NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI, ALBA IULIA, STR. NICOLAE GRIGORESCU si THEODOR AMAN, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune in UTR L3A- ZONA A LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE o functiune compatibila destinata unei functiuni sociale pentru activitati recuperatorii pentru copii nevazatori si cu multiple dizabilitati prin amplasarea si conformarea unei sali de servire a mesei cu oficiu si sala multifunctionala si reglementarea unei retele de drumuri pietonale in incinta, parcare pentru obiectiv si amenajarea acceselor pe amplasament

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla partial in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora. Este grevat de sarcini : zona de protectie si siguranta fata de retele magistrale de gaz

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: locuinta, centru de zi pentru copii nevazatori si cu multiple dizabilitati si garaj, spalatorie auto si vulcanizare - teren agricol arabil si curti constructii Supr. totala = 4320 mp; C.F. 106913 nr. cad. 106913, S = 1927 mp; C.F. 106912 nr. cad. 106912, S = 113 mp; C.F. 77243 nr. cad. 77243, S = 1140 mp; C.F. 72760 nr. cad. 72760, S = 1140 mp

Functiunea reglementata: L3A – ZONA A LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat si anexe gospodaresti - bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: intre strada Nicolae Grigorescu (latime 5,0m) si Theodor Aman cu profil transversal reglementat de 6,50m; pentru dezvoltarea strazii Theodor Aman se va crea parcela distincta cu schimbarea categoriei de folosinta drum.

Regim de aliniere a constructiei propuse fata de strazi: conform reglementarilor propuse, retragerea fata de str. Nicolae Grigorescu este de 12,27m, iar fata de str. Theodor Aman este de 57,70m, iar fata de limita de proprietate de strada

Retrageri fata de proprietatile vecine: cu respectarea RLU, Cod Civil si Pompieri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: 9,90m fata de locuinta si atelier

Regim maxim de inaltime reglementat: Inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

POT max. reglementat = 40%; CUT max. reglementat = 1.20

POT propus = 19,36%; CUTpropus = 0,20

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul la perimetrul investitiei se va face din strazile Nicolae Grigorescu si Theodor Aman. In incinta se pripun 4 parcaje.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirile se vor bransa la toate utilitatile existente in zona necesare.

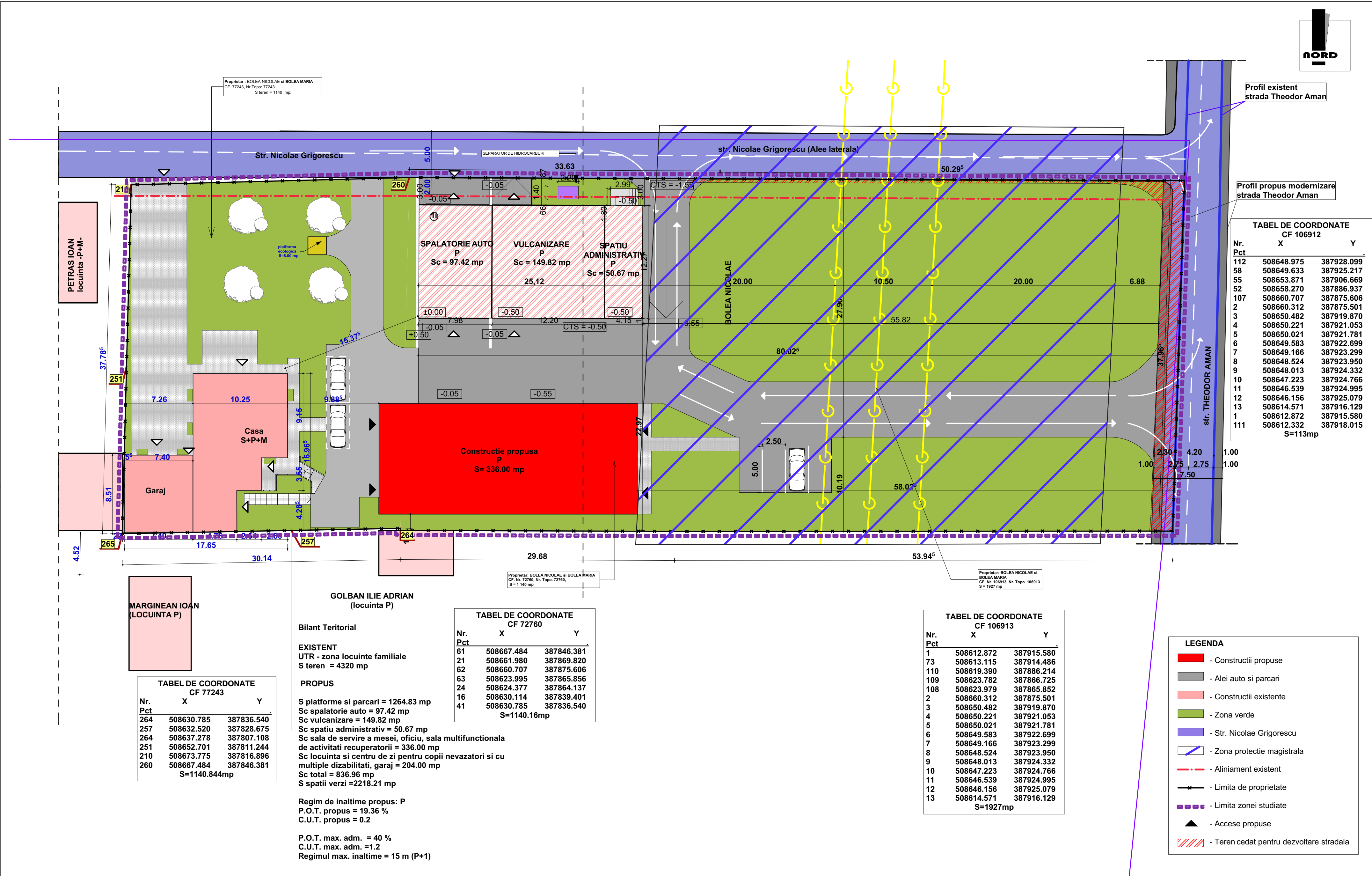
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.07.2018, s-a primit **aviz favorabil, cu conditia obtinerii pana la aprobare a avizului de la Transgaz pentru accesele propuse in zone de protectie si siguranta a retelelor magistrale de gaze naturale.***

Alba Iulia, 12.07.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

Intocmit,
Alexandru Romanitan



Nr. Pct	X	Y
112	508648.975	387928.099
58	508649.633	387925.217
55	508653.871	387906.669
52	508658.707	387886.937
107	508660.270	387875.606
2	508660.312	387875.501
3	508650.482	387919.870
4	508650.221	387921.053
5	508650.021	387921.781
6	508649.583	387922.699
7	508649.166	387923.299
8	508648.524	387923.950
9	508648.013	387924.332
10	508647.223	387924.766
11	508646.539	387924.995
12	508646.156	387925.079
13	508614.571	387916.129
1	508612.872	387915.580
111	508612.332	387918.015

S=113mp

Nr. Pct	X	Y
61	508667.484	387846.381
21	508661.980	387869.820
62	508660.707	387875.606
63	508623.995	387865.856
24	508624.377	387864.137
16	508630.114	387839.401
41	508630.785	387836.540

S=1140.16mp

TABEL DE COORDONATE CF 106913		
Nr. Pct	X	Y
1	508612.872	387915.580
73	508613.115	387914.486
110	508619.390	387886.214
109	508623.782	387866.725
108	508623.979	387865.852
2	508660.312	387875.501
3	508650.482	387919.870
4	508650.221	387921.053
5	508650.021	387921.781
6	508649.583	387922.699
7	508649.166	387923.299
8	508648.524	387923.950
9	508648.013	387924.332
10	508647.223	387924.766
11	508646.539	387924.995
12	508646.156	387925.079
13	508614.571	387916.129

Nr. Pct	X	Y
264	508630.785	387836.540
257	508632.520	387828.675
264	508637.278	387807.108
251	508652.701	387811.244
210	508673.775	387816.896
260	508667.484	387846.381

S=1140.844mp

Bilant Teritorial

EXISTENT
UTR - zona locuinte familiale
S teren = 4320 mp

PROPOS

S platforme si parcuri = 1264.83 mp	16	50863
Sc spalatorie auto = 97.42 mp	41	50863
S salutarie = 149.82 mp		S
Sc spatiu administrativ = 50.67 mp		
Sc sala de servire a mesei, oficiu, sala multifunctionala		
de activitati recuperatorii = 336.00 mp		
Sc locuinta si centru de zi pentru copii nevazatori si cu		
multiple dizabilitati, garaj = 204.00 mp		
Sc total = 836.96 mp		
S spatii verzi = 2218.21 mp		

Regim de inaltime propus: P

P.O.T. propus = 19.36 %

C.U.T. propus = 0.2

P.O.T. max. adm. = 40 %

C.U.T. max. adm. =1.2

Regimul max. inaltime = 15 m (P+1)

LEGENDA

-  - Constructii propuse
-  - Alei auto si parcari
-  - Constructii existente
-  - Zona verde
-  - Str. Nicolae Grigorescu
-  - Zona protectie magistrala
-  - Aliniament existent
-  - Limita de proprietate
-  - Limita zonei studiate
-  - Accese propuse
-  - Teren cedat pentru dezvoltare stradala



ARHIMAR PROJECT SRL
str. Nazareth 1111, nr. 59, Alba Iulia, 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

Denumirea proiectului:
ELABORARE PUZ PENTRU "CONSTRUIRE SALA DE
SERVIRE A MESEI, OFICIU SI SALA MULTIFUNCTIONALA
DE ACTIVITATI RECUPERATORII" PENTRU COPILII
NEVAZATORI SI CU MULTIPLE DIZABILITATI
Loc. Alba Iulia, str. Nicolae Grigorescu nr. 11, jud. Alba

Nr. pr:
05/2018

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN
--------------	-------------------

Scara

Pr. 1.1.1	arb. MIREA IULIAN
-----------	-------------------

1:250

Proiectat:	art. MIKEA IULIAN

Data:
LINE

Beneficiarul: BOLEA NICOLAE si BOLEA MARIA

Nr. pl.	
---------	--

Denumirea plansei:

Nr. pl.	
---------	--