

***ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA
ACCES, MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”
municipiului Alba Iulia, str. Valea Popii, nr.f.n., jud. Alba.***

**BENEFICIARI:
LAZAR VIOREL SI LAZAR MARIA MARIOARA**

**PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Gardeniei nr. 12/1**

PR. NR. 3/2018

**ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE
INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES,
MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008”**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale:

L-ZONA REZIDENTIALA se va reglementa prin:

- *L3A- subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate*
- *subzona spatii verzi si plantatii*
- *subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje*

T1- ZONA TRANSPORTURILOR

- T1c- subzona cailor de comunicatii rutiere*

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1.** Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile

de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din localitatea Alba Iulia se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

- statutul juridic si circulatia terenurilor;

3.2. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism este o zona situata in intravilanul Municipiului Alba Iulia, cu o suprafata de 11211mp pe care se doreste sa fie parcelata fiind invecinata cu:

- la nord – proprietate privata
- la sud – domeniul public, str. Valea Popii
- la vest – proprietate privata,locuinte individuale
- la est – proprietate privata,locuinte individuale

Zonificarea functionala

L-ZONA REZIDENTIALA se va reglementa prin: se va reglementa prin:

- *L3A- subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate*

-subzona spatii verzi si plantatii

-subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje

T1- ZONA TRANSPORTURILOR

T1c-SUBZONA CAILOR DE COMUNICATII RUTIERE

L3A- locuinte individuale:

- locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte

diferite, prin insertie sau reconstructie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste

locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor

fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

1. Generalitati

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit cu următoarele condiționări:

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str.Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale 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

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

- cu următoarele condiționări:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

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

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
-pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- 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.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE

ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
pentru locuinta izolată
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii:
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta cuplată
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuinta insiruită
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
pentru 2 locuinte izolate una față de alta
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi

S.C. BP FREUND S.R.L.

Str. Gardeniei, nr.12/1, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0730.609.151

0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

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

- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

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

- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile

ARTICOLUL 8 – CIRCULATII SI ACCESE

cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
 - pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
 - in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
 - b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat
- In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ

ARTICOLUL 9 – STATIONAREA AUTOVEHICULELEOR

cu următoarele condiționări:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

cu următoarele condiționări:L3 A

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor

invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– cu următoarele condiționări:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,6m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

ARTICOLUL 15 –PROCENTUL DE OCUPARE SI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim admis 30%

C.U.T. maxim admis 1,20

T1 - ZONA TRANSPORTURILOR RUTIERE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- Subzona cailor de comunicatii rutiere
- Subzona spatiilor verzi de protectie adiacente cailor de comunicatii sau care sunt prevazute pentru modernizare infrastructurii.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- terenurile pentru transporturile rutiere din intravilan includ:
- autogara si servicii pentru calatori
- constructii, amenajari si instalatii pentru gararea si intretinerea mijloacelor de transport rutiere pentru persoane si marfa

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- vor respecta masurile si normele admisibile de poluare si de asigurare impotriva riscurilor de incendiu si explozie, materiale care prin natura lor ar putea provoca incendii sau explozii.

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

T1 - conform studiilor de specialitate.

- regimul de construire este izolat sau cuplat

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

T1 - constructiile se vor dispune izolat si se vor retrage de la aliniament cu minim 6,0 metri pe strazi de categoria III si 10.0 metri pe strazi de categoria II si I;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- T1 - distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri;
- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va

asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

T1 - orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

T1- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.30 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doi-lea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati dens arbori si arbusti;

-portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ul destinat constructiei de locuinte individuale si cuplate si functiuni complementare se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit,
arh. Daniel-Nicolae CHIRA

Sef proiect,
arh.Zsolt FREUND-FLESCHIN

1. Raport de specialitate

LAZAR VIOREL, LAZAR MARIA MARIOARA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES – MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008, ALBA IULIA, STR. VALEA POPII, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC BP FREUND SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea conditiilor in care se va face construirea unor locuinte individuale si cuplate si crearea unei strazi de acces.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla 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.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil – 11211 mp.

Funciunea aprobata – conf. PUZ aprobat, UTR = LM2v zona locuinte individuale in panta.

Funciunea reglementata – L – Zona rezidentiala care se va reglementa prin: L3A subzona predominant rezidentiala cu locuinte individuale si cuplate; subzona spatii verzi si plantatii; subzona circulatiilor auto, pietonale si parcaje; T1 – Zona transporturilor: T1c subzona cailor de comunicatii rutiere.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Sucevita, la strada Calugarilor, la strada Valea Popii si la strada propusa prin PUZ.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor amplasa la min 5 m de la strada Valea Popii, la min 4 m de la strada Calugarilor, la min 4 m de la strada Sucevita, resp. 3 m pe latura Nord, si la min 4 m de la strazile propuse prin PUZ.

Retrageri fata de proprietatile vecine: distanta intre fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0.60 m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata; jumătate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3 m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1+M

POT max. reglementat = 30% CUT max. reglementat = 1.20.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Sucevita, Calugarilor, Valea Popii si din strazile propuse prin PUZ. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara: Cladirile se vor bransa la toate utilitatile existente 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 si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.09.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.

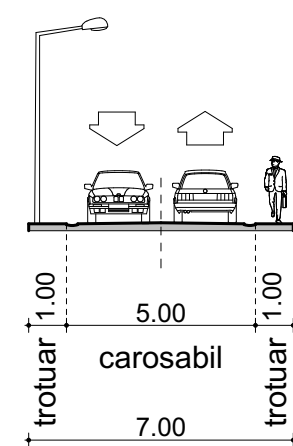
Alba Iulia, 14.09.2018

Arhitect Sef,
arh. Hedviga Calin

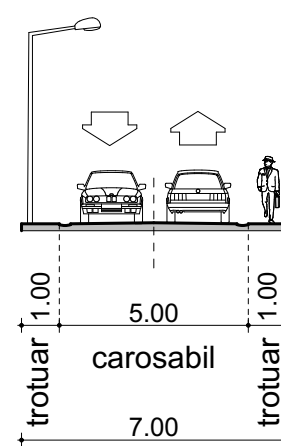
Intocmit,
Alexandru Romanitan

- Limita terenului studiat
- — — — — Limita de proprietate
- Aliniamente propuse
- Retrageri propuse

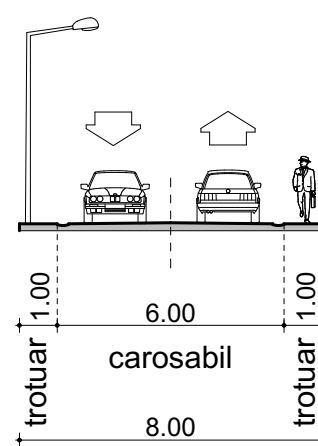
Subzona locuintelor individuale cu regim de inaltime P+1+M,
situate in afara ariilor protejate, în regim de construire izolat si cuplat
Subzona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
Teren domeniul privat ce va trece in domeniul public
Acces auto si pietonal propus



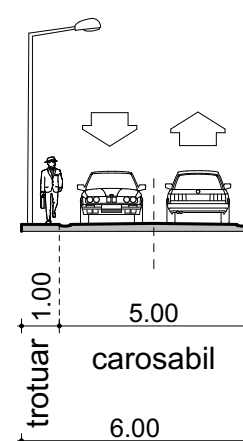
PROFIL STRADAL A



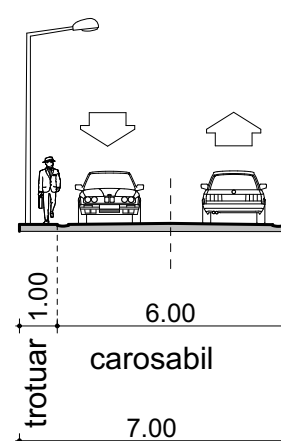
PROFIL STRADAL B



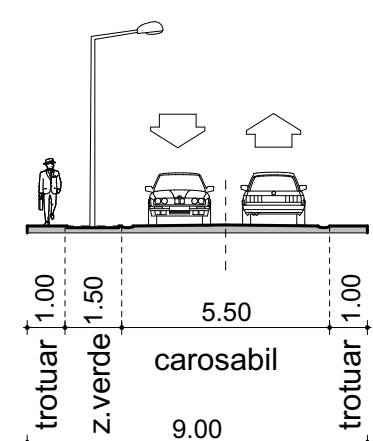
PROFIL STRADAL C



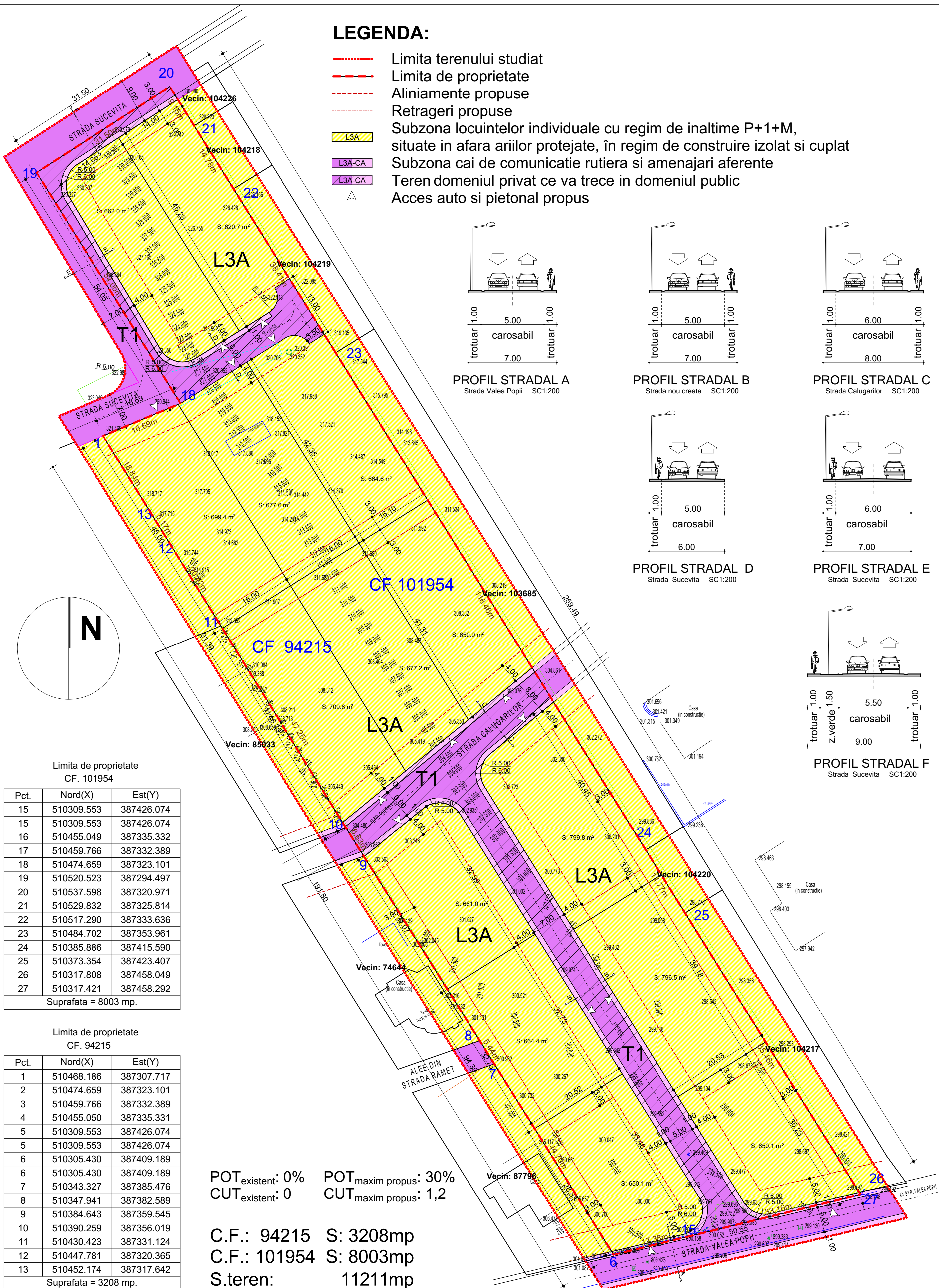
PROFIL STRADAL D



PROFIL STRADAL E



PROFIL STRADAL F



Pct.	Nord(X)	Est(Y)
15	510309.553	387426.074
15	510309.553	387426.074
16	510455.049	387335.332
17	510459.766	387332.389
18	510474.659	387323.101
19	510520.523	387294.497
20	510537.598	387320.971
21	510529.832	387325.814
22	510517.290	387333.636
23	510484.702	387353.961
24	510385.886	387415.590
25	510373.354	387423.047
26	510317.808	387458.049
27	510317.421	387458.292
Suprafata = 8003 mp.		

Pct.	Nord(X)	Est(Y)
1	510468.186	387307.717
2	510474.659	387323.101
3	510459.766	387332.389
4	510455.050	387335.331
5	510309.553	387426.074
5	510309.553	387426.074
6	510305.430	387409.189
6	510305.430	387409.189
7	510343.327	387385.476
8	510347.941	387382.589
9	510384.643	387359.545
10	510390.259	387356.019
11	510430.423	387331.124
12	510447.781	387320.365
13	510452.174	387317.642
Suprafata = 3208 mp.		

POT_{existent}: 0% POT_{maxim propus}: 30%
CUT_{existent}: 0 CUT_{maxim propus}: 1,2

C.F.: 94215 S: 3208mp
C.F.: 101954 S: 8003mp
S.teren: 11211mp

BILANT TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. Max propus %	C.U.T. Max propus	REGIM INAL TIME MIN / MAX
		MP	%	MP	%	MP	%			
	SUPRAFATA ZONEI STUDIADE PROPRIETATE PRIVATA	11211,00	100,00%	11211,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	11211,00	100,00%	11211,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA REZULTATA	11211,00	100,00%	9601,00	85,64%	-1610,00	-14,36%			
	L – ZONA REZIDENTIALA	0,00	0,00%	9601,00	100,00%	-9601,00	-100,00%			
L3A-c	Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire izolat si cuplat situate in afara anilor protejate	0,00	0,00%	2880,50	30,00%	-2880,50	-30,00%	30%	1,2	P+1+M
L3A-ca	Subzona circulatii auto, pietonale si parcaje	0,00	0,00%	3200,00	33,33%	-3200,00	-33,33%			
L3A-zv	Subzona spatii verzi	0,00	0,00%	3520,50	36,67%	-3520,50	-36,67%			
	T1- ZONA TRANSPORTURILOR	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%			
T1-ca	Subzona strazi, circulatie auto si pietonala	0,00	0,00%	1610,00	14,36%	-11211,00	-85,64%			

S.C. BP FREUND S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/535/2017 C.U.I. 37534504 Alba Iulia, str.Gardeniei, nr. 12/1, jud. ALBA				Beneficiari: LAZAR VIOREL si LAZAR MARIA MARIOARA		Proiect Nr 3 / 2018
Specificație	Nume	Semnătura	Scara:	Titlu proiect:	Faza:	
Șef proiect:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin		1:500	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CUPLATE, CREARE STRADA ACCES - MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL 108/2008, Alba Iulia, str. Valea Popii. fr., jud.Alba	PUZ	
Proiectat:	Arh. Zsolt Freund-Fleschin Stg. Arh. Sergiu Botaș		Data: 05/2018	Titlu planșă: Reglementari urbanistice - zonificare	Planșa Nr	
Desenat:	Stg. Arh. Sergiu Botaș				2	