

Proiect nr. **21/2018**

**Elaborare PUZ pentru reglementare strada in vederea
construirii de locuinte individuale**

Alba -Iulia, str. Ana Ipatescu, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : Dregheci Alexandru Florin, Hategan Carolina
Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 64, jud. Alba

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

OCTOMBRIE 2018

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strada în vederea construirii de locuințe individuale

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;

- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei

- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2– “Reglementari urbanistice”.

- **U.T.R. L3A – locuire**
- **U.T.R.D - circulatii**

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. L3A – locuire – se propune preluarea reglementarilor L3A PUG

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti

Utilizari admise

- 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.
- 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;

Restrictii

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii

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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

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

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 construabila 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.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- 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.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si 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 putin 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 putin 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 putin 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 putin 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 putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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

- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 înăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 aliniat 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 fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

Circulatii si accese

- parcela este construibilă 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 dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu , accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de **30m** o singură bandă de **3,5m** lățime

b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Stationarea autovehiculelor

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

-se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- 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;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Imprejmuiri

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim pentru inaltimei P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru inaltimei P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea locuintei la retele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte noemele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil.
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel putin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologica amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.
- Vidanajul se va descarca la cea mai apropiata statie de descarcare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare.

- Frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.

- **UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.**

Drum propus pe proprietatea beneficiarului

Profil transversal:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie / sens)
- Trotuar : 1 m

Utilizarea functionala

- utilizari permise :
 - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
 - Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte astfaltica
 - Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

Utilizari interzise :

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**



Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe**
Corneliu

1. Raport de specialitate

DREGHICI ALEXANDRU FLORIN, HATEGAN CAROLINA prin proiectant SC LEF ARCHITECTS SRL solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE STRADA IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. ANA IPATESCU, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune sistematizarea unei suprafete de teren aflata in intravilanul mun. Alba Iulia, in cartierul Partos, str. Ana Ipatescu cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 500 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat si insiruit.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul si extravilanul municipiului Alba Iulia – Partos.

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 – 17 970 mp.

Funciunea aprobata / reglementata – UTR = L3A subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: terenul este aliniat la strada Ana Ipatescu si la drum de exploatare situat in partea posterioara a parcelelor.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform reglementarilor propuse, cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente; in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate); garajele se vor retrage cu min 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare la fata a unui autoturism.

Retrageri fata de proprietatile vecine: distanta intre fatada nevitrata 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 înălțimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin 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 Ana Ipatescu si din strada propusa prin PUZ. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

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

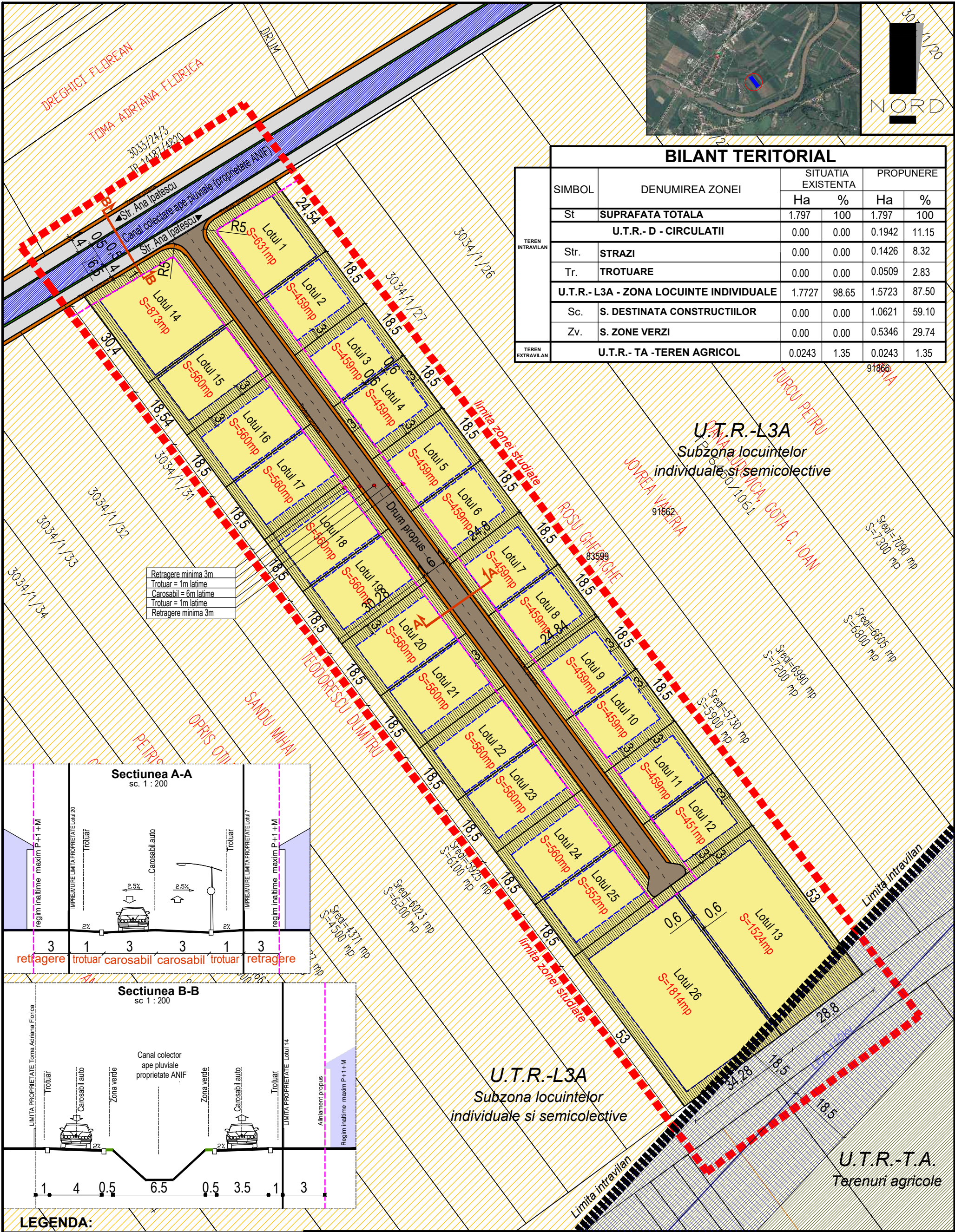
*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind **Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu conditia reglementarii pana la aprobare a unor loturi minime de 400 mp.

Alba Iulia, 15.10.2018

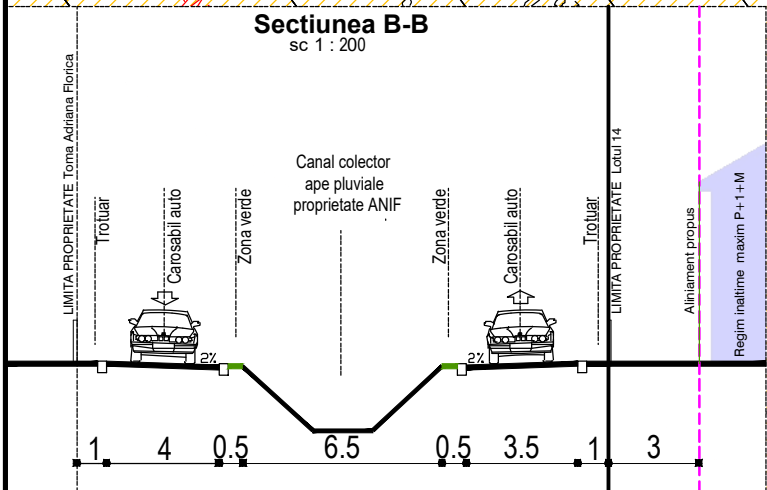
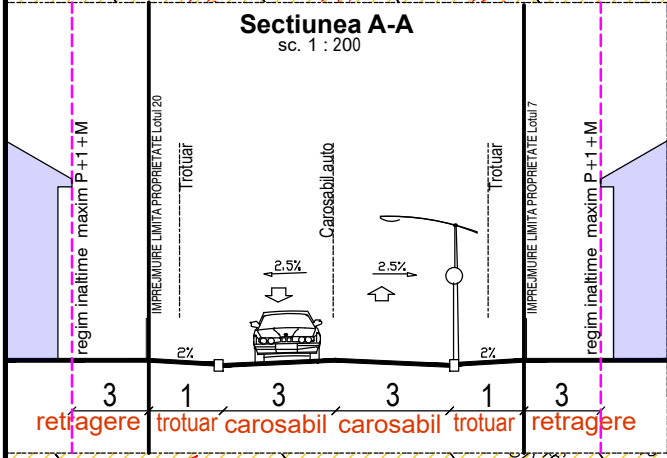
*p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan*

*Intocmit,
Sorin Cristian*



BILANT TERITORIAL					
SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROPOUNERE	
		Ha	%	Ha	%
St	SUPRAFATA TOTALA	1.797	100	1.797	100
U.T.R.- D - CIRCULATII		0.00	0.00	0.1942	11.15
Str.	STRAZI	0.00	0.00	0.1426	8.32
Tr.	TROTUARE	0.00	0.00	0.0509	2.83
U.T.R.- L3A - ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE		1.7727	98.65	1.5723	87.50
Sc.	S. DESTINATA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00	1.0621	59.10
Zv.	S. ZONE VERZI	0.00	0.00	0.5346	29.74
TEREN EXTRAVILAN		0.0243	1.35	0.0243	1.35
U.T.R.- TA -TEREN AGRICOL		0.0243	1.35	0.0243	1.35

Retragere minima 3m
Trotuar = 1m latime
Carosabil = 6m latime
Trotuar = 1m latime
Retragere minima 3m



LEGENDA:

- Limita zonei studiate
- Limita intravilan
- Propunere parcelare
- Retragere minima propusa
- Limita zona edificabila
- Linie de inalta tensiune
- Proprietate studiate
- Drum propus pe proprietatea studiate
- Trotuar propus pe proprietatea studiate
- U.T.R.- L3A conform P.U.G
- UTR - TA Terenuri agricole
- str. Ana Ipatescu
- Zona verde
- Canal colector ape pluviale (proprietate ANIF)
- Zona de protectie linie de curent

Verif. Exp.	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat numarul	
Birou de arhitectura				Beneficiar:	Proiect nr.
Alba Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud Alba				Dreghici Alexandru Florin, Hategan Carolina	21/2018
J1/461/2017 C.I.F. 37473792				Alba Iulia, Calea Motilor, nr.64., jud. Alba	Faza:
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru reglementare	
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.		1:500	strada in vederea construirii de locuinte individuale	
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		DATA:	Alba-Iulia, str. Ana Ipatescu, nr.CF 104211,107391, jud.Alba	
Desenat	Arh. Morar Cristian		Oct. 2018	Den. Plansa:	Plansa nr.:
				Reglementari urbanistice	A2