

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul. Ferdinand I, nr.8
510 114, Alba Iulia, jud. Alba
J01/260/1997
CUI RO 9479480
Tel/fax : (+40)258 811 500
Tel: (+40)744 633 713
E-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE

NR. PROIECT: 57 / octombrie 2017

FAZA DE PROIECTARE: **FAZA P.U.Z.:** DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE, PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: INTRAVILAN LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. DIANA, F.N., JUDEȚUL ALBA

INITIATOR:
date de contact NEAGOE GHEORGHE IOAN SORIN
Mun. Alba Iulia, str. B-dul, Revoluției,
nr. 30, bl.MV6, et.3, ap. 14,județ Alba.

BENEFICIARI: NEAGOE GHEORGHE IOAN SORIN, ISVERNARI
CONSTANTIN CRISTIAN,ISVERNARI ANDREEA MIHAELA,
DAIAN IOSIF MARIUS,DAIAN IOSIF BOGDAN,ORBAN
TIBOR,ORBAN EMILIA,SIRB IOAN SIRB SINZIANA,
LA MALVA CARMEN NICOLETA

PROIECTANT: **S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.** cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, județ Alba

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
ing.topo. RAMONA SÎNC

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: ng.topo. RAMONA SÎNC

- OCTOMBRIE 2017 -

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația terenurilor
- 2.5. Echiparea edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități
2. Unități și subunități funcționale
3. Funcțiunea dominantă a zonei
4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități
2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Avize și acorduri
Certificat de Urbanism nr. 11 din 26.01.2017
Extras C.F. nr. 80761

B. PIESE DESENATE

SCARA:

- | | |
|--|----------|
| • Plan de amplasament și delimitare a imobilului | 1: 2000 |
| • Încadrare în P.U.G. | 1: 5000 |
| • Planșa 1 - Încadrare în zonă | 1: 10000 |
| • Planșa 2 - Situația existentă | 1: 1000 |
| • Planșa 3 - Reglementări urbanistice | 1: 1000 |
| • Planșa 4 - Reglementări – Propunere de mobilare urbană | 1: 1000 |
| • Planșa 5 - Regimul de proprietate al terenurilor și echipare edilitară | 1: 1000 |

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea P.U.Z. „Realizare Plan Urbanistic Zonal pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE”, cu amplasamentul în intravilanul localității Alba Iulia, Strada Diana f.n., județul Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 010-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Documentația de față prezintă următoarele:

- **Inițiator:** NEAGOE GHEORGHE IOAN SORIN cu domiciliul în Municipiul Alba Iulia, B-dul, Revoluției 1989, nr.30, județul Alba;
- **Elaborator proiect:** **S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.** cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, județul Alba, autorizația nr. J01/567/11.05.2005, administrator arh. Marius Barbieri, tel. 0744 633 713.

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Conform Certificatului de Urbanism nr. 953 din 27.06.2017 emis de Primaria Municipiului Alba Iulia, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE”, cu amplasamentul în intravilanul localității Alba Iulia, str. Diana f.n., județul Alba,

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 10.992mp, ce urmează a fi parcelat în zece loturi, dintre care opt loturi vor fi edificabile, destinate construirii de locuințe și/sau funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire, iar 2 loturi vor fi create pentru realizarea căilor de acces la terenul studiat.

Obiectul lucrării P.U.Z. este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate, devenind astfel din punct de vedere funcțional zonă rezidențială cu destinația de „zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate”. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Parcajele se vor amenaja în incinta proprie (minim un loc de parcare pe fiecare lot edificabil rezultat în urma parcelării). Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității Alba Iulia pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General al mun. Alba Iulia aprobat și RLU aferent, imobilul studiat este situat în UTR L6A – subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc în intravilan.

1.3. Surse documentare

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

- P.U.G. aprobat al mun. Alba Iulia și R.L.U. aferent
- Certificat de Urbanism nr. 953 din 27.06.2017
- Extras de Carte Funciară nr. 104843
- ridicare topografică vizată de O.C.P.I.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanului Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității.

Conform extrasului C.F. nr. 104843, nr. cad. 104843, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor, înțâbulare, drept de proprietate cu titlu de cumpărare, dobândit prin convenție, cota actuală 846/10992 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

Potențial de dezvoltare

Astăzi, în condițiile creșterii interesului pentru dezvoltarea localităților rurale, se dorește valorificarea potențialului rezidențial, economic și turistic al localității.

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- interesul populației locale pentru asemenea proiecte;
- potențialul natural și antropic al zonei.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Amplasament: intravilan, mun. Alba Iulia, județul Alba;
- natura proprietății: privată a persoanelor fizice
- Sarcini/servituți: nu sunt;
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Regimul economic

- Folosință actuală: arabil 10992mp;
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: conform PUG, UTR- zona de locuințe individuale și semicolective (L3A) și subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc (L6A), Sminima – 500mp conform PUG aprobat cu HCL 158/2014
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale în vigoare;
- Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale Consiliului Local sau Județean cu privire la zona în care se află imobilul.

Regimul tehnic

- POTmax – 40% pentru zona L3A și POTmax-25% pt zona L6A conform PUG
- regimul de aliniere a terenului față de drumurile adiacente – la strada Diana cu profil de 8.50m
- regimul de aliniere al construcției – retragerea minim 3m de la strada Diana, se vor stabili prin PUZ și față de strazile propuse.
- Reteagerile față de proprietățile vecine conform Regulament local de urbanism, cod civil și pompieri și HCL 106/2009.
- regim de înălțime maxim : se va stabili prin PUZ, pentru L3A-Hmax-P+1+M, pentru L6A-Hmax-P+1(M)
- echiparea cu utilități existente -apa energie electrică
- circulației, accese, parcaje necesare- accesul se face din strada Diana, în cazul în care se propune strada infundată pentru acces la loturi construibile, aceasta va fi prezentată cu alveole de întoarcere, parcarile se vor amenaja în incinta proprie;
- Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special;

Regimul de modificare a P.U.G. și R.L.U. aferent

- În vederea soluționării reglementărilor urbanistice în zonă, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.), conform Ordinului M.L.P.A.T.nr. 176/N/2000, care va fi semnat de către specialiști cu drept de semnătură, înscrși în Tabloul Național al Urbaniștilor din România, avizat și aprobat conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și Ordinul M.D.R.A.P.nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001

privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

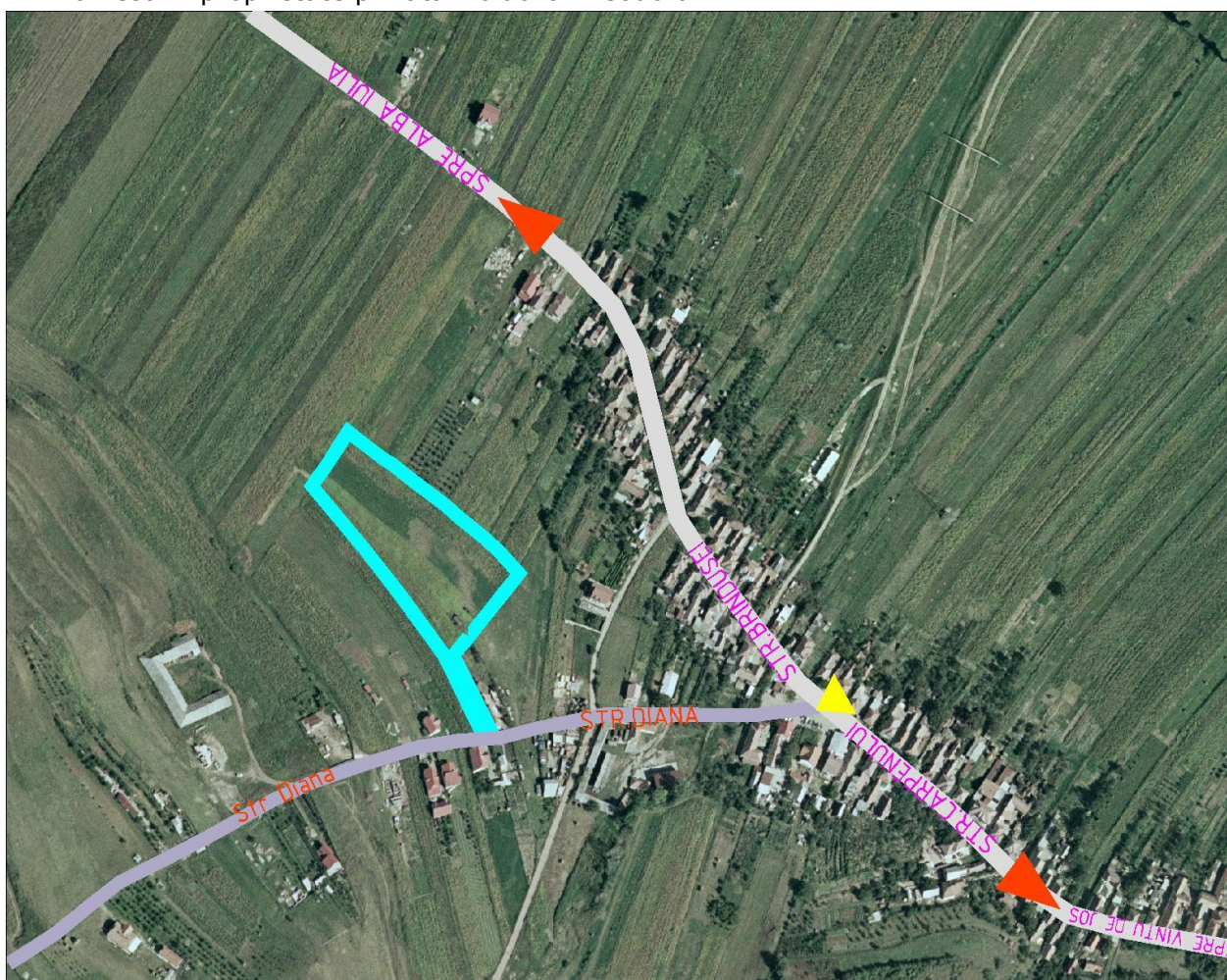
- Toate reglementările de natură urbanistică (funcțiunea zonei, retragerea față de aliniament, distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, POT, CUT, echiparea cu utilități, accese, etc.), se vor soluționa prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.);
- Elaborarea Planului Urbanistic Zonal se va realiza numai în baza unui aviz de oportunitate conform prevederilor legi 350/2001 republicate cu modificările și completările ulterioare

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul studiat prin lucrarea P.U.Z. este amplasat în intravilanul localității Alba Iulia str. Diana, județul Alba, în partea de sud-vest a localității.

Terenul studiat are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietate privată Florea Elena;
- la sud: domeniul public str. Diana și proprietate privată Biserica Ortodoxă Paclisa
- la est: proprietăți private – Rosca Ioan, Voica Ana, Muresan Alexandru, Oana Nicolae, Stuparu Alin Florin, Biserica Ortodoxă Paclisa, Iosa Gheorghe, Todorut Ioan, Goia;
- la vest: – proprietate privată Moldovan Teodora.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Pe teren nu există în momentul de față nici o construcție.

Pentru determinarea condițiilor de fundare a fost necesară elaborarea unui studiu geotehnic.

Constatarea și recomandările acestui studiu sunt:

- terenul este plan

Parametrii caracteristici zonei geografice

Conform normativelor existente caracteristicile zonei geografice sunt:

- Seismicitatea: $a_g = 0.10g$ și T_c (perioadă de colț) = 0.7sec.
- Categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

- Zonă climatică vânt: A
- Zonă climatică zăpadă: A
- Adâncimea de îngheț în zonă (conform STAS 6054/1977) este de 0.80m-0.90m de nivelul Ts/Tn actual.
- Stratul de fundare: stratul superficial constituit local din argile nisipoase, argile prăfoase-nisipoase și nisipuri argiloase, cafenii-gălbui la brun-cenușii, plastic consistente.
- Adâncimea de fundare: $D_f = 0.90\text{m}-1.00\text{m}$ de la nivelul Ts/Tn actual, cu asigurarea simultană a adâncimii de fundare minimă constructivă (de circa 0.40m-0.50m) sub nivelul pardoselii eventualelor zone cu regim de subsol/demisol.
- Capacitatea portantă: În conformitate cu prevederile STAS 3300/2-85 se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1.00\text{m}$ și adâncimi de fundare $D = 2.00\text{m}$), $P_{\text{conv.}} = 270\text{kPa}$.

2.4. Circulația terenurilor

Conform extrasului C.F. nr. Terenul studiat se afla situat în intravilan având categoria actuală de folosință „arabil”. Terenul studiat are la pază un studiu urbanistic PUG fiind situat în intravilan în **UTR- L6A** subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc. Prin actualul PUZ se menține această funcțiune și se propune parcelarea terenului studiat în 8 loturi construibile destinate construirii de locuințe și 2 loturi pentru realizarea strazilor de acces la loturi. Astfel terenul studiat care la momentul actual are destinația de teren arabil va deveni teren construibil situat în **L6A** subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc.

2.5. Echipare edilitară

În momentul de față există în proximitatea amplasamentului studiat rețea de energie electrică și rețea de apă și posibilitate de racordare la acestea.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu. În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, parcelele fiind ocupate de terenuri agricole.

În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei rezidențiale.

Ținând cont de poziția terenului se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.7. Opțiuni ale populației

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Proiectul are ca obiect stabilirea condițiilor de amplasare a unei zone de locuit pe terenul situat în partea de vest a municipiului Alba Iulia (zona Paclisa).

Beneficiarul dorește parcelarea terenului în suprafața de 10992mp în 8 loturi destinate construirii de locuințe și 2 loturi pentru realizarea strazilor de acces la loturile create.

În Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, această zonă este situată în intravilan având categoria de folosință de teren arabil, iar prin actualul PUZ va rezulta un trup L6A care va păstra aceeași notă ca în PUG ce va fi teren destinat construirii.

Alte opțiuni ale populației sunt în curs de evaluare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă, și anume Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia aprobat.

Intențiile de conturare sunt ale unei zone rezidențiale și este generată de nevoia de dezvoltare a acestei zone.

Pentru zona aferentă P.U.Z.-ului s-a executat o ridicare topografică la scară 1:2000 și un studiu geotehnic.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia aprobat și RLU aferent, imobilul are destinația de teren arabil în intravilan fiind situat în UTR-L6A- subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă relativ restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural și construit vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni compatibile cu cea de locuință, ce va crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul în zona studiată se realizează majoritar prin intermediul strazii Brîndusei care face legătura cu strada Diana.

Accesul la terenul studiat se va face din strada Diana care este o strada existenta situata in partea de sud a terenului si care are un profil carosabil de 8.50m iar accesul la loturile create se face prin intermediul unei strazi create pe teren proprietate privata al beneficiarilor cu profil stradal de 8m (6m carosabil si 1m trotuar in ambele parti ale straziil, la momentul actual se va realiza strada cu profil de 7m iar in momentul cind se va reglementa si partea de vest a zonei studiate se va intregi profilul stradal la 8m), care comunica cu strada Diana. Pentru a se putea accede la toate loturile create s-a mai realizat o strada cu profil stradal de 5.5m (5m carosabil si 0.5m trotuar)

Parcajele se vor amenaja în incintele proprii (minim un loc de parcare pe fiecare lot rezultat în urma parcelării).

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Prin P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan cu destinația de „zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate”, notat cu „L6A”.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 10.992mp, ce urmează a fi parcelat în 8 loturi edificabile pentru construirea de locuințe și funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire și/sau servicii nepoluante, ce vor avea regimul maxim de înălțime P+1(M) și 2 loturi pentru relizarea strazilor de acces la loturile create. Loturile create au suprafete variabile cuprinse între 653mp -2489mp.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse. Funcțiunea finală a investiției este de „locuire”.

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

Pe fiecare lot edificabil se va amplasa unul sau mai multe corpuri de clădire. Restul terenului va fi amenajat cu alei carosabile și pietonale, două locuri de parcare pentru autoturisme mici și spații verzi plantate cu arbori de talie medie și mare.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt :

- 4m față de aliniamentul cu strada propusa
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare),
- 3m față de limita posterioara

Pe fiecare lot edificabil rezultat în urma parcelării se va amplasa unul sau mai multe corpuri de clădire. Restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale și carosabile, locuri de parcare și spații verzi plantate cu vegetație de talie medie și mare, precum și cu alte dotări și servicii impuse de necesitățile investiției. Parcajele se vor amenaja în incinta proprie.

Propunerile de amenajare peisageră și volumetriile corpurilor de arhitectură propuse nu obțin vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Indici urbanistici

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

- P.O.T. existent = 0%
- C.U.T. existent = 0.0

Pentru construcții propuse a se realiza pe terenul studiat propunem:

- P.O.T. propus prin P.U.Z. = 25%
- C.U.T. propus prin P.U.Z. = **0.75**
- Propunem un regim maxim de înălțime al construcțiilor de **P+1(M)**, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat.

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil intravilan	10992	100	-	-
Teren edificabil	6323.49	-	6323.49	57.52
Strazi propuse	-	-	1979.01	18
Interdicite de construire	-	-	2689.5	24.46
TOTAL	10992	100	10992	100

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin PUZ este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarilor pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

În momentul de față există în proximitatea amplasamentului studiat rețea de energie electrică și rețea de apă potabilă.

Alimentarea cu apă

alimentare cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflată pe strada Diana prin extinderea acesteia până la amplasamentul studiat.

Canalizarea apelor uzate menajere și a apelor pluviale

Se va realiza în rețeaua de canalizare centralizată a localității existența pe strada Diana, prin extinderea acesteia până la amplasamentul studiat.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

Încălzirea

Încălzirea spațiilor interioare din construcțiile propuse prin P.U.Z. se va face prin intermediul radiatoarelor racordate la centralele termice proprii.

Salubritate

Activitatea nu este generatoare de deșeuri periculoase. Conform Hotărârii Guvernului Nr. 856 din martie 2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, antreprenorul ca generator de deșeuri are obligația să țină evidența lunară a gestiunii acestora, în conformitate cu prevederile Anexei Nr. 1 a acestei H.G., pentru fiecare tip de deșeu.

Investiția va dispune de spații amenajate pentru colectarea selectivă a deșeurilor, acestea urmând a fi ridicate și transportate de către firme specializate, pe baza de contract, la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

3.7. Protecția mediului

Schimbarea categoriei de folosință a terenurilor din teren „arabil” în teren pentru „curți construcții” și „drum”, având destinația propusă prin P.U.Z. de „zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate”, conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere, plastice, metalice etc. să fie colectate în pubele.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorii fiind obligați să asigure spații de depozitare al deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Funcțiunea propusă nu va afecta stabilitatea terenului și nu va genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Fiind vorba de un teren privat cu funcțiune de locuit, obiective de utilitate publica vor putea fi considerate cele cele doua strazi propuse pe teren proprietate privată care vor avea profil carosabil de (7m respectiv 5,5m cu trotuarele aferente). Acestea vor putea trece în domeniul public prin donație sau vor putea rămâne în proprietate privata a beneficiarilor.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z., care se utilizează însă corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al mun.Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unei zone care va avea funcțiunea de locuire.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine elementele arhitecturii locale cu arhitectura specifică acestui tip de construcții, având în vedere integrarea clădirilor propuse în zona respectivă.

Verificat

arh. MARIUS BARBIERI

Întocmit

ing.Ramona Sînc

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE

DENUMIRE PROIECT:	CONSTRUIRE LOCUINȚE FAMILIALE
NR. PROIECT:	OCTOMBRIE 2017
FAZA DE PROIECTARE:	FAZA P.U.Z.: DOCUMENTARE, FUNDAMENTARE, PROPUNERI DE REGLEMENTĂRI
SPECIALITATEA:	URBANISM
AMPLASAMENT:	INTRAVILAN LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. DIANA, F.N., JUDEȚUL ALBA
INITIATOR: date de contact	NEAGOE GHEORGHE IOAN SORIN Mun. Alba Iulia, str. B-dul, Revolutiei, nr. 30, bl.MV6, et.3, ap. 14,județ Alba.
BENEFICIARI:	NEAGOE GHEORGHE IOAN SORIN, ISVERNARI CONSTANTIN CRISTIAN,ISVERNARI ANDREEA MIHAELA, DAIAN IOSIF MARIUS,DAIAN IOSIF BOGDAN,ORBAN TIBOR,ORBAN EMILIA,SIRB IOAN SIRB SINZIANA, LA MALVA CARMEN NICOLETA
PROIECTANT:	S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L. cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, județ Alba
ȘEF PROIECT:	arh. MARIUS BARBIERI
URBANISM:	arh. MARIUS BARBIERI ing.topo. RAMONA SÎNC
REȚELE EDILITARE:	sing. IOAN NISTOR
DESENAT:	ing.topo. RAMONA SÎNC

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor propuse și de amenajare a unei „**zone de locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate**”, notată cu „**L6A**”, destinată construirii de locuințe și/sau funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire în localitatea, Alba Iulia, strada, Diana județul Alba.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;*
- *Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (actualizată și republicată);*
- *HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- *Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.*

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu cu destinația de „zonă de locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate”, notată cu „**L6A**”, perimetru în cadrul caruia s-a definit o zonă edificabilă în vederea realizării investiției propuse.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice

locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care au stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Autorizarea se face cu respectarea normelor, stabilite de Consiliul Local al municipiului Alba Iulia, pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor libere.
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare eferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile libere din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv de la caz la caz.

Colectarea deșeurilor se va face la nivel de zonă prin activități de salubritate care vor fi de natură să nu creeze probleme de sanitate, poluarea mediului sau să degradeze cadrul ambiental și imaginea civilizată.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, - funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare.

- Integrarea în zonă a construcțiilor noi se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului, cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor, în acord cu destinația acestora.

În urma analizei unității teritoriale de referință U.T.R. se stabilește :

- funcțiune dominantă – funcțiunea de locuire.
- funcțiuni complementare – spații comerciale, sedii firme, birouri, cabinete.

Apărarea interesului public

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare

Expunerea la riscuri tehnologice

Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului regulament.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face, în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe:

- asigurarea însoririi (inclusiv aport termic)
- asigurarea iluminatului natural
- asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic)

Construcțiile de locuit

- Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor

Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile vor fi retrase față de aliniament (frontul stradal propus) astfel:

- 4m fata de strada cu profil carosabil de 8m
- 3m fata de strada cu profil carosabil de 5.50m

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- **pentru o clădire izolată:**
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- **pentru clădiri cuplate:**
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- **pentru clădiri înșiruite:**
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor pe parcele se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- **pentru 2 construcții izolate una față de alta:**
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.
- **pentru 2 construcții cuplate una față de alta, cu fațadele laterale:**
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei.
- Cele două construcții vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.
- **pentru 2 construcții cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei clădiri:**
- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „Reglementări urbanistice”.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate.

Pentru terenul aferent dezvoltării strazilor se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Primăriei Alba Iulia sau va putea rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor.

Accese carosabile și parări

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință 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.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărei construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3.50m.

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

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- Construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0.60m lățime;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin extinderea rețelei existente în proximitatea amplasamentului studiat.

Până la realizarea rețelei centralizate de canalizare și epurare în zonă, apele uzate menajere vor fi dirijate spre bazine betonate vidanjabile, amplasate la distanța de minim 10,00m față de locuințe (conform Ordinului 119/2014), iar în momentul executării sistemului centralizat de canalizare și a stației de epurare, proprietarul se va obliga să se racordeze la sistem. Vidanjarea se va realiza de câte ori este nevoie de către o firmă specializată și va fi transportată la cea mai apropiată stație de epurare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

Alimentarea cu apă

alimentare cu apă a zonei studiate se va realiza din rețeaua de apă centralizată a localității aflată pe strada Diana prin extinderea acesteia până la amplasamentul studiat.

3.4. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.

Se permit activități agricole (grădinarit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

3.5. Împrejmuiri

Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.

În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m (partea superioară a gardului poate fi transparentă sau dublată cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior).

Poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.

Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate, porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.

Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20m și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50m.

Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele

conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn).

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții LOTUL CONSTRUIBIL

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE REGIM DE CONSTRUIRE U/M OBSERVATII

PARCELARI NOI P –P+1+M NIVELURI- CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM

- front minim insiruit 8 metri cu P - P+1+M niveluri, cuplat, izolat 12 metri
- suprafata minima insiruit 150 mp.
- cuplat, izolat 200 mp.

raport intre latimea si adancimea parcelei cel putin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului in 8 loturi construibile

loturi cu suprafeta de 653- 2489 mp, si 2 parcele pentru destinate realizari strazilor de acces

Parcela este construibila deoarece:

- se asigura accesul la un drum public;
- latimea parcelei este mai mica decat lungimea si mai mare de 8 m;
- asigura echiparea tehnico- edilitara necesara;

CAP. III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate, devenind astfel din punct de vedere funcțional, zonă rezidențială.

Prin P.U.Z. se propune studierea unui trup de intravilan cu destinația „L6A – zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate” în cadrul P.U.G.-ului mun. Alba Iulia aprobat.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCTIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona rezidențială destinată de locuințe și/sau funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire reprezintă teritoriul ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentul necesar viitoarelor unități.

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.

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R.

L6A - zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate.

Zona funcțională are următoarele subzone:

- a) subzona locuințelor, cu funcțiunile complementare;
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi, grădini.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea.

Complementar acesteia, prin P.U.Z. se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.

Funcțiunea propusă în zonă se poate completa cu clădiri și cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de această funcțiune, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar

obligatoriu compatibile acesteia (alimentație publică, funcțiuni turistice, funcțiuni culturale, învățământ, sănătate, spații comerciale și servicii, spații pentru loisir și sport, spații pentru birouri, ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R.

L6A - zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate.

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.

2. Reglementări

L6A - ZONĂ LOCUIRE INDIVIDUALĂ RURALĂ CU ANEXE GOSPODĂREȘTI ȘI GRĂDINI CULTIVATE

Prin P.U.Z. se propune crearea unui trup de intravilan cu destinația de „zonă locuire individuală rurală cu anexe gospodărești și grădini cultivate”, notat cu „L6A”.

Prezenta documentație propune studierea terenului cu suprafața de 10.992mp, ce urmează a fi parcat în 8 loturi edificabile pentru construirea de locuințe și funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire și/sau servicii nepoluante, ce vor avea regimul maxim de înălțime P+1(M) și 2 loturi pentru relizarea strazilor de acces la loturile create. Loturile create au suprafete variabile cuprinse între 653mp -2489mp.

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse. Funcțiunea finală a investiției este de „locuire”.

Pe terenul studiat nu există în momentul de față nici o construcție.

Pe fiecare lot edificabil se va amplasa unul sau mai multe corpuri de clădire. Restul terenului va fi amenajat cu alei carosabile și pietonale, două locuri de parcare pentru autoturisme mici și spații verzi plantate cu arbori de talie medie și mare.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt :

- 4m față de aliniamentul cu strada propusa
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare),
- 3m față de limita posterioara

Pe fiecare lot edificabil rezultat în urma parcelării se va amplasa unul sau mai multe corpuri de clădire. Restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale și carosabile, locuri de parcare și spații verzi plantate cu vegetație de talie medie și mare, precum și cu alte dotări și servicii impuse de necesitățile investiției. Parcajele se vor amenaja în incinta proprie (minim un loc de parcare pe fiecare lot rezultat în urma parcelării).

Propunerile de amenajare peisageră și volumetriile corpurilor de arhitectură propuse nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinătate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- locuințe individuale , în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, înălțimea maximă admisă la cornișă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat;
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină,

- pergole;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire:
 - sănătate - dispensare etc.
 - spații comerciale și servicii, comerț cu de-amănuntul;
 - spații pentru birouri;
 - ateliere meșteșugărești, studiouri sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire;
- culturi agricole în cadrul parcelei de locuit, anexe gospodărești limitate la capacitatea de maximum 5 capete animale mari, conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 536/1997;
- spații verzi - zone înverzite, piațete, piețe, parcuri, locuri de joacă, zone verzi naturale, coridoare de recreere etc.
- parcări;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- anexe (garaje) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin prezenta documentație

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- orice fel de activități industriale;
- activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe;
- orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism;
- orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

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

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa „Reglementări urbanistice” din partea desenată;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșele desenate de Reglementări urbanistice;
- Regimul de aliniere va respecta fronturile existente. În cazul în care nu există un front construit bine definit, se reglementează amplasarea construcțiilor la o distanță de:
 - retragere minim 4,00m – alinierea construcțiilor față de drumul propus cu profil de 7m
 - retragere minim 3,00m – alinierea construcțiilor față de drumul cu profil carosabil de 5.50m

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Retragerea față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
- Retragerea față de limitele posterioare ale parcelelor edificabile vor fi de minim 3,00m;
- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru o clădire izolată:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;

- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.00m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri cuplate:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

pentru clădiri înșiruite:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcțiilor, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

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

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m;
- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 clădiri, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 construcții izolate una față de alta:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de cealaltă construcție.

pentru 2 construcții cuplate una față de alta, cu fatadele laterale:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei.
- Cele două construcții vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 construcții cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei clădiri:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabile care să respecte normele tehnice;
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil de minim 4.00m dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje, conform normelor.
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Fiecare parcelă va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare amenajat.
- 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;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul maxim de înălțime al construcțiilor este de P+1(M), înălțimea maximă admisă la cornisă fiind de 8.00m de la cota terenului sistematizat și 12.00m la coamă.
- Se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (HG 525/1996, Art. 32).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Pentru a determina un imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual până la realizarea în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară în momentul cind aceasta va fi realizată.
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai prin grijă și cu cheltuielile beneficiarului / proprietarului, în momentul realizării acesteia.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor TV, telefonie, curent, internet.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 50%;
- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.
- Se permit activități agricole (grădinărit, creșterea animalelor), cu singura condiție ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice;
- Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din plase metalice sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat cu mozaicuri colorate strident cu apareiaj nepotrivit.
- În cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m din care un soclu opac de maxim 0,60m (partea superioară a gardului poate fi transparentă sau dublată cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior). Poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă.
- Stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate, porțile se vor armoniza cu împrejmuirea.
- Gardurile de pe limitele laterale vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,20m și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de maxim 2,50m.
- Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca spații publice.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme tradiției locale (se recomandă utilizarea materialelor tradiționale locale – piatră, lemn).
- Înălțimea gardului va fi redusă, de max 2.20m la drum, iar acesta va fi transparent sau dublat cu vegetație, permițând o relație vizuală directă între curte și exterior.

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

- P.O.T. maxim admis = 25%

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T. maxim admis = 0.75

Verificat
arh. MARIUS BARBIERI

Întocmit
ing. Ramona Sînc

8. Raport de specialitate

NEAGOE GHEORGHE IOAN SORIN, ISVERNARI CONSTANTIN CRISTIAN, ISVERNARI ANDREEA MIHAELA, DAIAN IOSIF MARIUS, DAIAN IOSIF BOGDAN, ORBAN TIBOR, ORBAN EMILIA, SIRB IOAN, SIRB SIMZIANA, LA MALVA CARMEN NICOLETA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE, ALBA IULIA, STR. DIANA, FN.**

Documentatia a fost intocmita de: SC BARBIERI PROIECT SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale si reglementare strada privata.

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, drum $(842+1964+846+1335+1250+653+609+2488)=10992\text{mp}$

Funciunea aprobata – conf. PUG aprobat, UTR = zona de locuinte individuale si semicolective (L3A) si subzona locuintelor rurale tip ardelenesc (L6A)

Funciunea reglementata – conform PUZ, UTR = L6A – zona locuinte individuale rurale cu anexe gospodaresti si gradini cultivate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada nou propusa

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: min 4m fata de strada nou propusa si min 3m fata de aleea propusa

Retrageri fata de proprietatile vecine: min 3m fata de una din limitele laterale si 0.6 fata de cealalta, min 3m fata de limita posterioara conform plansei de reglementari urbanistice, Cod Civil si Pompieri.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1(M)

POT max. reglementat = 25% CUT max. reglementat = 0.75

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se face din strada si aleea noi propuse. Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructiile se va 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 intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 13.08.2019, s-a primit aviz **FAVORABIL**, fara conditii.*

Alba Iulia, 14.08.2019

Verificat,
Sorin Cristian

Intocmit,
Andrei Szakacs

RAPORTUL INFORMARII ȘI CONSULTARII PUBLICULUI

a) Modalitati de informare a publicului

Initiatorul PUZ a contactat personal pe vecinii directi ai parcelei studiate si le-a prezentat intentiile de initiere a planului urbanistic zonal precum si schimbarile sau propunerile ce vor fi studiate.

Initiatorul proiectului a inaintat documentatia PUZ vecinilor directii pentru a putea fi consultata si ulterior facute, observatii sau sa sesizeze probleme referitoare la propunerile expuse in planul urbanistic zonal daca e cazul.

b) Propuneri si observatii exprimate de public in urma procesului de informare.

Vecini terenului studiat care au fost contactati si au dorit sa-si exprime obtiunea referitoare la realizarea PUZ sunt urmatoari:

In partea de nord Florea Elena, in partea de sud Biserica Ortodoxa Paclisa, in partea de est Rosca Ioan, Voica Ana, Muresan Alexandru, Oana Nicolae, Stuparu Alin Florin, Biserica Ortodoxa Paclisa, Popovicu Maria, Goia Mocan Emil si in partea de vest Moldovan Teodora.

Totodata sunt si vecini care nu au dorit sa-si exprime nici o obtiune cand au fost notificati de catre beneficiarii lucrarii, acestea spunand ca nu sunt interesati de ceea ce se propune in planul urbanistic zonal pus la dispozitia vecinilor pentru a fi consultat. Acestia sunt: Iosa Gheorghe si Todorut Ioan situati in partea de est a terenului studiat.

Restul vecinilor contactati si-au exprimat obtiunea dupa cum se poate vedea in notificările si declaratiile anexate la documentatie, acestia fiind de acord cu propunerea ce se va realiza pe teren proprietate privată al beneficiarului.

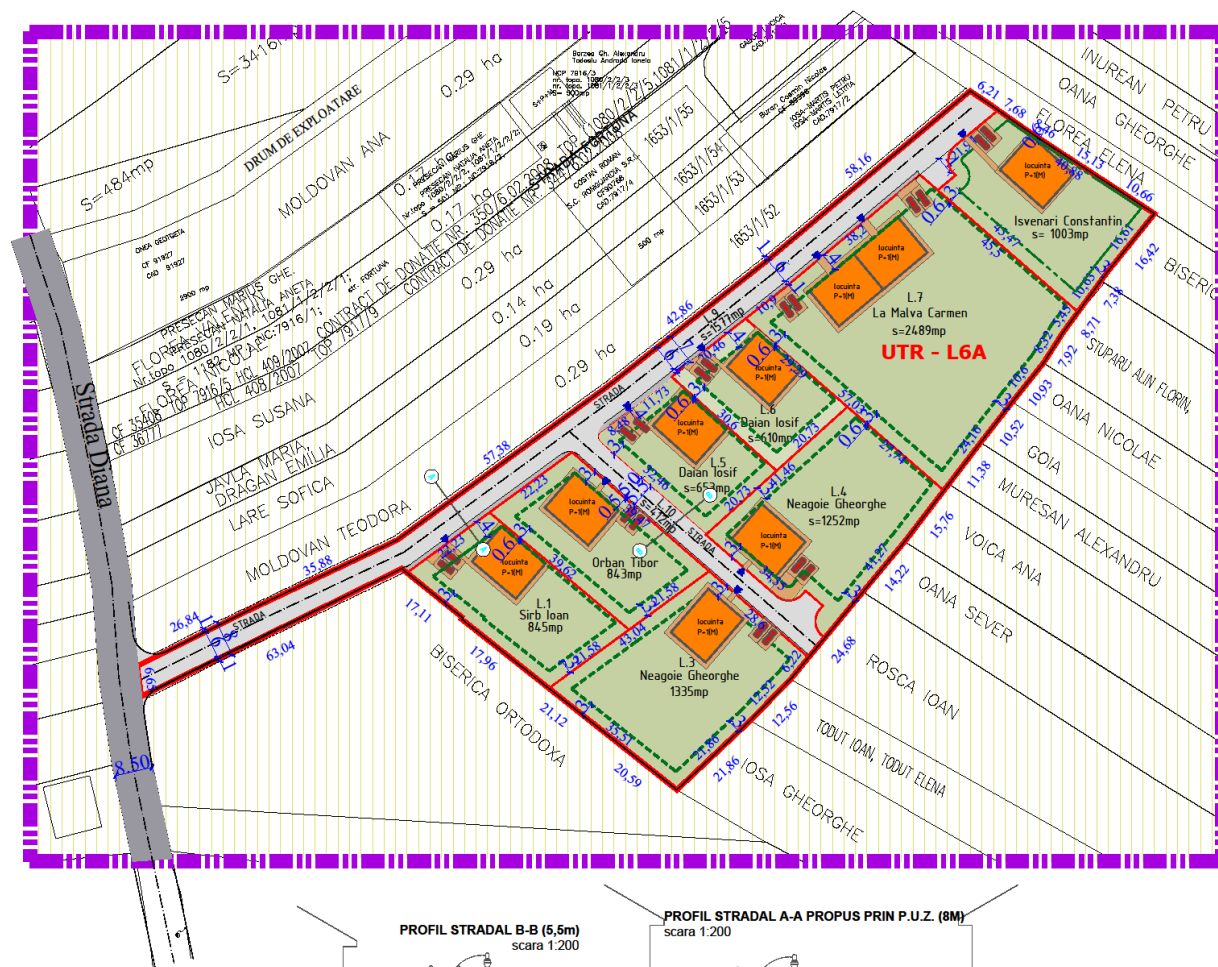
Data:

30.10.2017.

Proiectant

Arh. Barbieri Marius





PUZ.PLAN URBANISTIC ZONAL ~ CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE~ PROPUNERE DE MOBILARE

LEGENDA

LIMITE

- Limită zonă studiată
- Limită teren studiat prin PUZ
- Limită interdicție de construire

FUNCTIUNI

- Construcții propuse

CIRCULAȚII

- Strada Diana -stradă existentă
- Aleei carosabile propuse cu profil carosabil de 8m respectiv 5.5m
- Alee pietonală propusă de 0.5m respectiv 1m
- Alee pietonală propusă în incinta și zona de parcare
- Acces în incintă

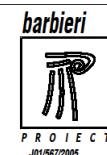
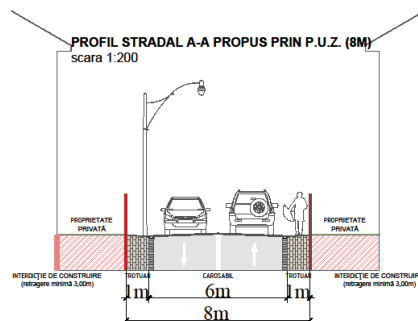
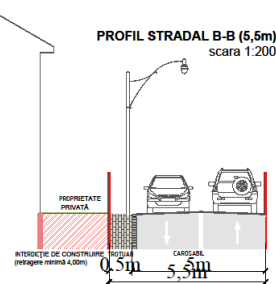
CADRU NATURAL

- Spatiu verde amenajat minimal
- limita interdicție de construire - Retragere față de limitele laterale și limitele posterioare ale parcelelor edificabile (conform Cod Civil și norme PSI în vigoare)

Indici tehnici - propusi prin PUG
P.O.Tmax PUG pt. zona L6A - 25%
CUTmax PUG pt.zona L6A - 0.75
Regim înălțime L6A - P+1(M)

Indici tehnici - propusi prin PUZ
P.O.Tmax PUZ pt. zona L6A 25%
CUTmax PUZ pt.zona L6A - 0.75
Regim înălțime L6A - P+1(M)

- loturi edificabile destinate construcții L1-L8
- lotul L9-L10 sunt destinate realizării căilor de acces



Den. lucrării	PUZ-CONSTRUIRE LOCUINTE FAMILIALE	Nr. proiect	57/ 2017
Den. planșei	PROPUNERE DE MOBILARE	Faza	P.U.Z.
Beneficiari	IOVENARI CONSTANTIN CRISTIAN SI IOVENARIANDREA MIHAELA, OLIAN IOSIF MARIUS, OLIAN IOSIF BOGDAN, OLIAN TIBOR CU OLIAN EMILIA SI SIRB IOAN CU SIRB SINCIANA, LA MALVA CARMEN NICOLETA, NEAGOE GHEORGHE IOAN CORIN	Scara	1:1000
Sef proiect	arh. Marius Barbieri	Plansa	4
Proiectat	arh. Marius Barbieri	format	A3
Desenat	ing.cad. Ramona Sînc		