

1. Proiect nr. **42/2020**

**Elaborare PUZ pentru reglementare strazi si construire
locuinte individuale si imobile cu functiuni turistice**

Alba -Iulia, str. Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **ALBANI-ROCCHETTI SIMONE**
Alba Iulia, Valea Popii, nr. 16, 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;

Iulie 2020

FOAIE DE SEMNATURI**Proiectant general:**

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug. 2000****1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare**B. PIESE DESENATE**

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1

Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru reglementare strazi si construire locuinte individuale si imobile cu functiuni turistice”

Alba -Iulia, str. Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

- Beneficiar:

ALBANI-ROCCHETTI SIMONE

Alba Iulia, Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 7 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 900 mp
 - CF.nr 84518
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 2.072 mp
 - C.F. 108127
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 3.399 mp
 - C.F. 84446
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 1.650 mp
 - C.F. 93751
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 413 mp
 - C.F. 93934
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.6 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 3.500 mp
 - C.F. 84448

- Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.7 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 669 mp
 - C.F. 84495
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1409 din 28.08.2019**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 108/2008

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

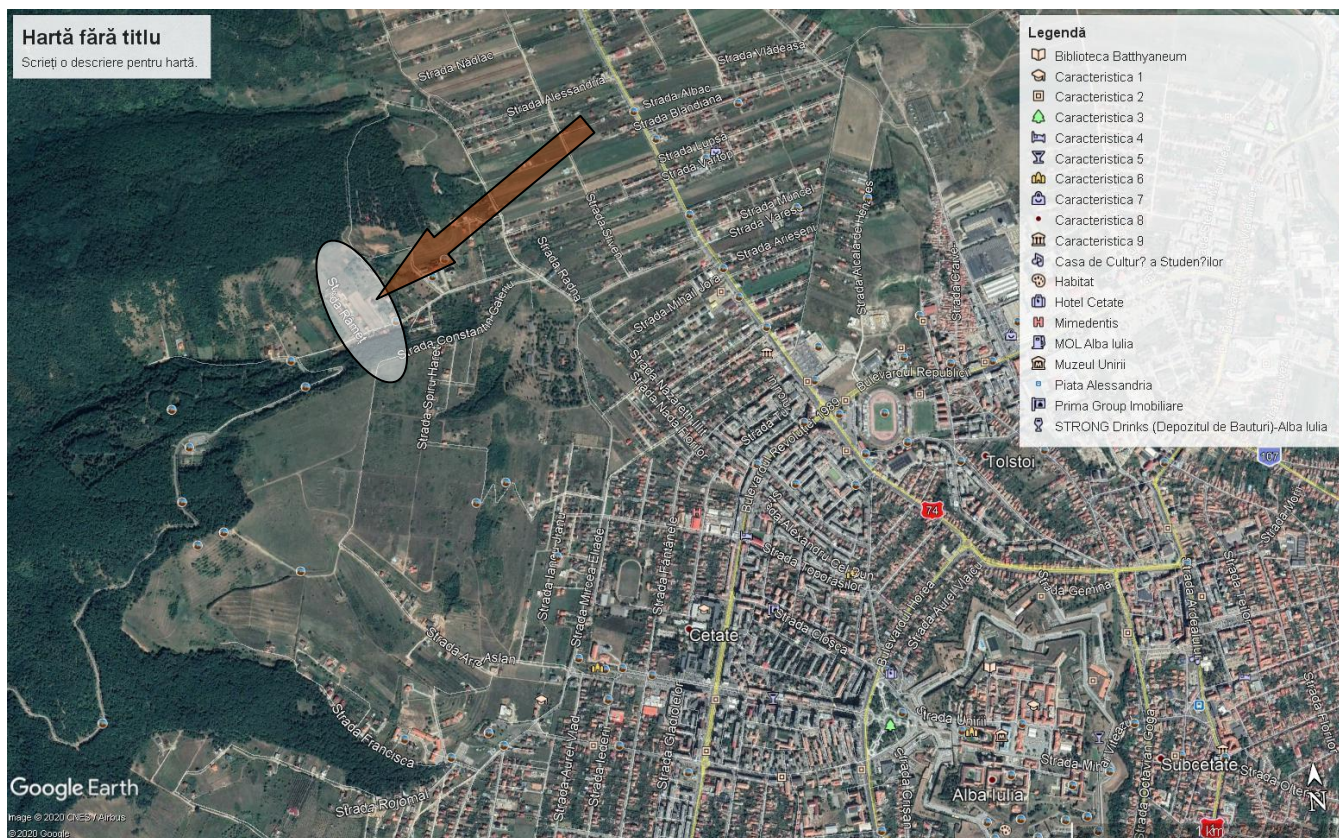
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest a acestuia.

Amplasamentul:



• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii suprafere obiect al documentatiei.

- La NV – Strada Sucevita
- La SE – proprietate privata
- La SV – Strada Valea Popii/ str. Calugarilor
- La NV – proprietate privata

Vecinatati functionale

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind incadrata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia in UTR L3A- zona locuinte individuale, si conform PUZ „Extindere perimetru intravilan Calea Motilor – municipiul Alba Iulia” aprobat cu HCL 108/2008 in UTR LM2v —zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situata pe versanti.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. **Circulatia**

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la terenul studiat se face din strazile Valea Popii, strada Calugarilor , strada Sucevita.

2.5. **Ocuparea terenurilor**

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. **Echiparea edilitara**

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

In zona, la o distanta de aproximativ 400 de m, pe strada Valea Popii exista urmatoarele utilitati :apa, canalizare, gaz, curent electric.

2.7. **Probleme de mediu**

Nu este cazul

2.8. **Oportunitati ale populatiei**

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :**

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;

- **Asigurarea acceselor** : Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 350- 1.700 mp si crearea unor strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazilor propuse va fi:

- Strada propusa intre Valea Popii si strada Calugarilor
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- Strada propusa intre strada Calugarilor si strada Sucevita
 - Trotuar : 1 m

- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m

- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Valea Popii
- **Utilitati existente** : apa, canalizare, gaz, curent electric.

3.2. Prevederi ale P.U.G/P.U.Z

- LM2v --zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situata pe versanti.

Utilizari admise

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Utilizari admise cu conditionari

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter.
 - se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului si ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:
- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens;
 - sa nu polueze chimic si fonic;
 - sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
 - sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare ;
 - sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii;
 - sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
 - activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.

Pentru subzona LMv2 - locuinte individuale in regim de inaltime P,P + 1(mansarda), cu urmatoarele conditionari:

1. nu se va construi pe pante mai mari de 10% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale

de consolidare;

2. regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat);

3. se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;

4. lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.

5. raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;

6. inaltimea maxima recomandata este $P + 1$ (mansarda);

7. se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;

8. plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Utilizari interzise

- interdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
- Inderdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public;
- functiuni comerciale si servicii, profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate, acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si schimba geometria zonei .
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

UTR – LM2v:

- 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	400	8
cuplat	600	12
izolat	600	12
Parcela de colt	650 reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

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 deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de :
 - de **1,90m** a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate;
 - Minim **60 cm** pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre).
- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de **3,00m**.
- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului;

- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru fortele de interventie;

In functie de marimea parcelei , constructiile se vor amplasa in regim :

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

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 cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- locuintele semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0 m**; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0 m**.

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0 m** pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de **3.0 m**; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

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:

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de **3,0 m**;
- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (**2.20 m.**), cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- in zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

- 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 construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 m** latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

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

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

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

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru UTR LM2V – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P; P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situata pe versanti

- Regimul maxim de inaltime este de $S(D)+P+1/ S(D)+P+M$;
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
- autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru UTR LM2V – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P; P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situata pe versanti

- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiuri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

- imprejmuiuri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = **20%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

- **CUT** maxim pentru inaltime $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 500 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 500 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propun doua unitati teritoriale de referinta:

- UTR L – zona locuinte individuale si functiuni complementare
- UTR D – Zona circulatii

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Valea Popii.
- In zona nu este retea de canalizare. Pana la extinderea retelei se propune dotarea viitoarelor locuinte cu fose ecologice.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Valea Popii.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe strada Valea Popii.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune pastrarea atat a caracterului zonei, funtiunea dominanta ramanand locuirea, cat si a principalelor reglementari existente in prezent pentru zona studiata.

MODIFICARI ALE REGLEMENTARILOR EXISTENTE, PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

- Completarea listei de functiuni admise cu functiuni turistice.
- Modificarea procentului de ocupare a terenurilor de la 20% la 40%.
- Modificarea coeficientului de utilizare a terenurilor de la 0,4 la 0,5.

Asigurarea acceselor : Accesele la viitoarele parcele se vor face direct din strada Valea Popii si din strada propusa.

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Valea Popii

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

1. Proiect nr. **42/2020**

**Elaborare PUZ pentru reglementare strazi si construire
locuinte individuale si imobile cu functiuni turistice**

Alba -Iulia, str. Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

ALBANI-ROCCHETTI SIMONE

Alba Iulia, Valea Popii, nr. 16, 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;

Iulie 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strazi si construire locuinte individuale si imobile cu functiuni turistice

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

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa A2 – “Reglementări urbanistice”.

- **U.T.R. L – zona locuințe individuale și funcțiuni complementare**

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

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

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

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: ☐

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. ☐

- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. □
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înșirirea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

Cap.III - Zonificarea funcțională

Suprafața de teren va fi împărțită în două categorii:

- Loturi de teren destinate construcțiilor
- Loturi de teren destinate căilor de circulație, parcajelor și zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

- Funcțiune dominantă : - locuirea
- Funcțiunile complementare : comerț, dotări publice de mică capacitate, anexe gospodărești, funcțiuni cu caracter turistic.

Cap. III - Prevedrile regulamentului local de urbanism

Sectionea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

- locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit
- locuinte semicolective
- spatii de cazare sub forma de hotel, pensiuni, vile turistice in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente constructiilor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii , amenajari de sport pentru tineret. .

Utilizari permise cu conditionari

Se admit, in cladiri individuale sau la parterul imobilelor de locuinte, urmatoarele functiuni :

- cladiri de invatamant prescolar de tip gradinita sau cresa
- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- cabinetele medicale
- birouri
- restaurante, cofetarii, cafenele etc

cu urmatoarele conditionari :

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele

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

construcțiile de pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

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 puțin egală cu latimea acesteia;
- pentru parcelă care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- pentru strada nou creată, se impune o retragere minimă de **3 m** fata de aliniament.
- Pentru strada Valea Popii, Calugarilor și Sucevita, se vor păstra retragerile fata de aliniament reglementate prin PUZ-ul Alba-Micesti aprobat cu HCL 108/2008, respectiv 3m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In 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 locuinta izolată

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

- 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 **3,0m** 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 **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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

Pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- 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 **3m**, 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 **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

Pentru 2 locuințe 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 **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe 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 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- 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 **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism.

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică

- 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 străzii se va crea parcela 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, accesele din spate se vor 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 P.U.Z.

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 parcelarilor 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 insertiilor 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 în siruit sau cuplat;

Împrejmuiri

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

Secțiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

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 = **0,5 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.
- Vidanjul 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 concesiune.

- **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 asfaltica
 - 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. IV - 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**

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 119582 /20.11.2020

8. Raport de specialitate

ALBANI ROCHETTI SIMONE solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRAZI SI CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI IMOBILE CU FUNCTIUNI TURISTICE, ALBA IULIA, STR. VALEA POPII, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC LEF ARCHITECTS SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune lotizarea terenului pentru construirea mai multor imobile cu functiuni de locuire si turistice si crearea unor strazi pe proprietatea beneficiarului care sa asigure accesul din strada Valea Popii care sa deserveasca viitoarele parcele.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: arabil, locuinta= 12603 m².

Funcțiunea aprobată/reglementată – conform PUZ aprobat, UTR = LMv2 – este zona de locuinte individuale in panta / L = zona locuinte individuale

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Valea Popii, la str. Sihastru.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ

Retrageri fata de proprietatile vecine: se va respecta regulamentului local de urbanism aferent PUZ, plansa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime: P+1+M

POT max. = 40%

CUT max. = 0.5

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Este permisa autorizarea lucrarilor de amenajare si construire, numai daca se asigura accesul pe proprietate dintr-o circulatie deschisa publicului.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: 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 12.11.2020, s-a primit aviz favorabil, conditia respectarii conditionarilor aferente PUZ aprobat cu HCL 108/2008 privind parcela minima construabila.

Alba Iulia, 20.11.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu



