

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 85/2020

PROIECT NR. 85/2020

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE

Loc.Oarda - Alba Iulia, Str. Artarului ,F.N., jud. Alba

**BENEFICIARI: STOIA EUGEN, TEODORESCU ADRIANA GEORGETA,
POPESCU DAN MIHAI**

PROIECTANT : SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2020

Exemplar nr. **2**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 85/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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. Obtiuni ale populatei
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. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE :**
- **ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMA STRADALASI LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE**
- **NR. PROIECT : 85/2020**
- **BENEFICIAR : STOIA EUGEN, TEODORESCU ADRIANA GEORGETA,**
- **POPESCU DAN MIHAI**
- **ADRESA OBIECTIV : Loc. Oarda -Alba Iulia, Str. Artarului ,F.N., jud. Alba**
- **FAZA : PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL:**
 - S. C. ARHIPROJECT ONE S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2020**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Se doreste : modificarea zonificarii **L6A - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - P, P+1;P+1+M in L6Aa - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)** pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 7.00m care va face legatura cu strada Artarului. Pentru terenul studiat situat in intravilanul localitatii ALBA IULIA -Oarda cu acces din strada Artarului se mai doreste, realizarea de parcele aferente (Lot minim 450 mp – pentru locuinte individuale construite in regim izolat, front minim la strada de 15 m pentru iar pentru locuintele individuale construite in regim cuplat Lot- uil minim va fi de 300 mp cu front minim la strada de 12.00 m) pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum (7.00 m) de acces la parcelele propuse.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului ALBA IULIA – Oarda, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin **CF 113343,81734, NR. TOPO. 113343,81734**

S TOTAL = 6025 mp, avand categoria de folosinta arabil.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studita a fost cuprinsa si studiata in PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014. Zona fiind reglementata ca **subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc**.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Loturile studiate se afla in municipiul ALBA IULIA, cu acces direct din strada Artarului.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei, trama stradala care are ca si ax principal Str. Artarului.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc - locuinte individuale cu P+1 (M) are potential de dezvoltare ca si zona cu locuinte individuale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Oarda - Alba Iulia, pe strada Artarului.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat in viitor.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este cu panta usoara de la sud la nord.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona .

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale propuse prin PUG aprobat cu HCL 158, din 2014 (Str. Artarului).

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale, in regim de construire izolat.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare f buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte tip rural, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Oarda.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strada Artarului nefiind asfaltata si amenajaa cu trotuare iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA**Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii****2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**

In prezent retelele de apa canal si gaze naturale se afla in vecinatatea amplasamentului studiat. Alimentarea cu apa si canalizare se va rezolva prin extinderea retelor de apa potabila si canalizare pana la amplasmentul iar incalzirea se va face cu aeroterme, combustibil lemnos sau cu CT termica pe GAZ dupa extinderea retelei de Gaz aflata in apropiere.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- In prezent in reseaua de apa energie electrica LEA 04 kV se afla in vecinatate, se doreste extinderea retelei pana la amplasamentul studiat.

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, va fi efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011, afisarea pe amplasametul studiat a celor doua panouri Tip A si Tip B(informare populatie) precum si informarea si notificarea vecinilor directi.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune :

- dezvoltarea strazilor existente in zona studiata;
- realizarea unui drum de acces (cu profil de 7.00m) care sa asigure accesul catre loturile nou propuse.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Prin exemplificarea temei de proiectare se va realiza un drum de acces cu profil de 7.00m, drum care va deservi loturile propuse. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de minim 15 m deschidere la strada si suprafete de minim 450 mp – locuinte in regim de construire individual si 12.00m front la strada cu lot mini 300 mp pentru locuintele cuplate se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea unei strazi din str. Artarului, prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 7.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m pe partea cu loturile propuse ale carosabilului).

Pentru constituirea frontului opus al strazii propuse, proprietarii terenurilor amplasate la sud-vest de strada, care actualmente nu participa la PUZ (nu intra in zona studiata / reglementata) vor putea dezvolta strada la un profil final de 8.00 m in baza unei documentatii noi de urbanism faza PUZ care va reglementa profilul final al strazii cu trotuare pe ambele parti.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1 / 1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice .

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor :

- 0,90m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50m – 4.50m,
Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de -0.90 -:- 1,00m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.}=320$ Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00$ m si latimea talpii $B= 1,00$ m .

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zon studiata este de 0.80-;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la vest, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata terțiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab grsificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului terțiar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravialnului constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in UTR "**L6A - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL ARDELENESC**";

Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 6025 mp de teren avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada nou propusa.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

❑ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta usoara de la sud la nord.

❑ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Artarului.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Pentru drumul nou creat latimea profilului va fi de 7.00m, (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m pe partea cu loturile propuse ale carosabilului).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. atat pentru strada Artarului cat si pentru strada nou propusa.

❑ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funciunea zonei studiate este de zona rezidentiala pentru locuinte individuale.

Pentru zona reglementata se doreste propunerea unui drum de acces din strada Artarului, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificarii **L6A - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL ARDELENESC in L6Aa - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)** pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui

drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 7.00m care va face accesul la loturile propuse din Str. Artarului.

Lot minim 450 mp pentru locuinte in regim de construire izolat cu front minim la strada de 15.00 m si 300 mp pentru locuinte in regim de construire cuplat cu front minim la strada de 12.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada creata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la strada Artarului retragerea va fi tot de **5.00m**.
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **pentru locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ urmatoarele retrageri si distante minime obligatorii fata de proprietatile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
 - distanta intre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei;
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragerea de **3.00m**.
- **In cazul cladirilor cuplate** acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**, **dar nu mai putin de $h/2$ din inaltimea maxima a cladirii** propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

- **Lot minim 450 mp pentru locuinte in regim de construire izolat cu front minim la strada de 15.00 m si 300 mp pentru locuinte in regim de construire cuplat cu front minim la strada de 12.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).**

Bilant teritorial

- POT EXISTENT = 25% si propus = 0.35%
- CUT EXISTENT = 0,75 si propus = 0.90

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Illit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 85/2020

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	6025.00	100	6025.00	100
L6A- SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - P, P+1;P+1(M)	6025.00	100	-	-
1. L6Aa - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-		4945.00	86.10
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	2564.00	42.53
Zona protectie magistrala Gaz si zona destinata la accesului la lot si zona verde	-	-	2381.00	26.53
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1080.00	13.90
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	925.00	10.42
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	155.00	3.48

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva cu extinderea retelei de apa potabila aflata in vecinatate pana la amplasamentul studiat.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat cu extinderea si bransarea la reseaua de canalizare in zona studiata.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei si racordarea la retea.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei si racordarea la reseaua de 04 kV existenta in zona.

3.6.5. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.6. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul aerotermelor sau centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta in vecinatate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant) .

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru dezvoltarea strazii Artarului si crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 1080

mp (suprafata aferenta dezvoltarii strazii Artarului si creeri strazii nou propuse) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementa strada nou creata care face legatura intre str. Artarului si loturile propuse si va detalia reglementarile urbanistice specifice unei strazi nou create, precum si a loturilor rezultate.

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificarii **L6A - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL ARDELENESC in L6Aa - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)** pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 7.00m.

Lot minim 450 mp pentru locuinte in regim de construire izolat cu front minim la strada de 15.00 m si 300 mp pentru locuinte in regim de construire cuplat cu front minim la strada de 12.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE OARDA DE JOS-ALBA IULIA, STRADA ARTARULUI, F.N.

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - **L6A - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL ARDELENESC** si propusa prin actualul **L6Aa - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)**

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE DRUM ACCES

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

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

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in Alba Iulia - Oarda, amplasament adiacent strazii Artarului, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L6A.

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

- **domeniul privat L6Aa** , pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale (locuinte in regim de construire izolat sau cuplat), in regim de inaltime **S+P+1**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile

locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L6A - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL ARDELENESC si se doreste mentinerea functiunii de locuire si se propune **L6Aa - SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)**

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = \frac{Sc}{St} \times 100$**
POT propus = 35%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- Fata de limita de proprietate la strada nou propusa cladirile vor fi amplasate retrase cu **5.00 m** iar pentru strada Artarului retragerea va fi tot de **5.00m** . Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta reatragere catre strada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
 - Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00 m** pentru cod civil.
 - **In cazul cladirilor cuplate** acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**, dar nu mai puțin de $h/2$ din inaltimea maxima a cladirii propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata**

de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si propunerea unei strazi din str. Artarului, prin intermediul careia se va face accesul la loturile propuse cu un profil de 7.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m pe partea cu loturile propuse ale carosabilului).

Pentru constituirea frontului opus al strazii propuse, proprietarii terenurilor amplasate la sud-vest de strada, care actualmente nu participa la PUZ (nu intra in zona studiata / reglementata) vor putea dezvolta strada la un profil final de 8.00 m in baza unei documentatii noi de urbanism faza PUZ care va reglementa profilul final al strazii cu trotuare pe ambele parti.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

c.) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de :

Lot minim 450 mp pentru locuinte in regim de construire izolat cu front minim la strada de 15.00 m si 300 mp pentru locuinte in regim de construire cuplat cu front minim la strada de 12.00 m (adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia).

L6Aa -Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea minima parcelei
- c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- d) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth III, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 85/2020

regimul de construire	dimensiune minima	
	suprafata mp.	front metri
izolat	450	15
cuplat	300	12

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 9.00m

Aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota 0.00 m a cladirii.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis intr-o apa in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip Parter sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejuriri si parcaje.**10.1. Parcaje.**

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.2. Spatii verzi plantate.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre strada vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** si pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

11.1 In cadrul **UTR L6Aa** se stabilesc urmatoarele zone:

L Zona locuinte individuale

L6Aa – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)

L6Aa – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L6Aa – Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 450 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 15 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **S+P+1(M)**

- **Lot minim 300 mp** – pentru locuinte cuplate, **front minim la strada de 12 m** pentru cladiri cuplate .

Regim de inaltime: **S+P+1(M)**

C Zona cai de comunicatie rutiera
--

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

L6Aa – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)

L Zona locuinte individuale

L6Aa – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)

L6Aa – Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

L6Aa – Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 450 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 15 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **S+P+1(M)**

- **Lot minim 300 mp** – pentru locuinte cuplate, **front minim la strada de 12 m** pentru cladiri cuplate .

Regim de inaltime: **S+P+1(M)**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatiei auto si pietonale - strazi

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

1.3. - Functiunile complementare admise zonei

Nu este cazul.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat cu regim de inaltime P+1 (M);
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat sau cuplat si amenajarile complementare acestora.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din legea 50 :

- a) reparații la împrejurimi, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- b) reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora;
- c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;
- d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă

materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;

e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;

f) tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;

g) reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

h) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;

i) montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

j) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare;

- reparații la imprejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

2. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;

k) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de transport și la instalațiile aferente;

n) modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată din materiale ușoare;

o) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

p) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente;

q) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

r) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate;

s) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

ș) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului.

Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.

- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

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 pt sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- Interdictia permanenta de construire se refera la:
 - Inderdictie 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 pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de precolectare 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 adiacentesi 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.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte. prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- Fata de limita de proprietate la strada propusa cladirile vor fi amplasate retrase cu **5.00 m**. Pentru strada Artarului retragerea va fi tot de **5.00m**.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

- locuinta izolată - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00 m** pentru cod civil.
- In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**, dar nu mai puțin de h/2 din inaltimea maxima a cladirii propuse cu functiune de locuinta sau anexa gospodareasca.

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1 art.3 se va elabora studiu de insorire)

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesese vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe

drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Artarului (8.00 m)

Strada nou creata are un profil de 7.00 m (6.00 m carosabil si trotuar de 1.00 m pe partea cu loturile propuse ale carosabilului).

Pentru constituirea frontului opus al strazii propuse, proprietarii terenurilor amplasate la sud-vest de strada, care actualmente nu participa la PUZ (nu intra in zona studiata / reglementata) vor putea dezvolta strada la un profil final de 8.00 m in baza unei documentatii noi de urbanism faza PUZ care va reglementa profilul final al strazii cu trotuare pe ambele parti.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari / investitori privati.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

L6Ba -Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- e) dimensiuni minime conform tabel
- f) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea minima parcelei
- g) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- h) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 85/2020

regimul de construire	dimensiune minima	
	suprafata mp.	front metri
izolat	450	15
cuplat	300	12

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **35%** (POT max.)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,90** (CUT max.)

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

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 m²/locuitor.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre strada vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** si pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth Ilit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 85/2020

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. ALBA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L6Aa**
CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

UTR L6Aa – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC - locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M)

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

Judetul Alba
Primaria Municipiul Alba Iulia
Serviciul Urbanism
Nr. 127992 /15.12.2020

1. Raport de specialitate

STOIA EUGEN, TEODORESCU ADRIANA GEORGETA, POPESCU DAN MIHAI solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **PUZ – ELABORARE PUZ – REGLEMENTARE TRAMA STRADALA SI LOTURI IN VEDEREA CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE, ALBA IULIA, STR. ARTARULUI, FN**

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIPROJECT ONE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune PUZ modificarea zonificarii L6A-subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc – P, P+1; P+1+M in L6Aa – subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc – locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu P+1(M), prin reglementare trama stradala si loturi in vederea construirii locuinte individuale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan 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 = 6025 m²

Funciunea aprobata: conform PUG aprobat, UTR = L6A-subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc.

Funciunea reglementata: UTR = L6Aa – subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat, cuplat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la str. Artarului.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: 5m la strada propusa si la str. Artarului, conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ si plansei de reglementari urbanistice aferenta PUZ

Retrageri fata de proprietatile vecine: fata de limitele laterale 0.6m, h/2 dar nu mai putin de 3,0m; fata de limita posterioara 3.00m conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ, planșa de reglementari urbanistice aferenta PUZ, cod civil si pompieri.

Regim maxim de inaltime aprobat: P+1+M

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

POT max. aprobat = 25%; POT max. propus = 35%;

CUT max. aprobat = 0.75; CUT max. propus = 0.9;

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul la parcelele propuse se va realiza din strada propusa cu acces din strada Artarului. Strada nou creata are latimea de 7m (doua benzi de 3.0m si 1 trotuar de 1.0m). In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice.

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 11.12.2020, s-a primit aviz favorabil, cu conditia realizarii pastilei de intoarcere cu respectarea normativelor in vigoare.

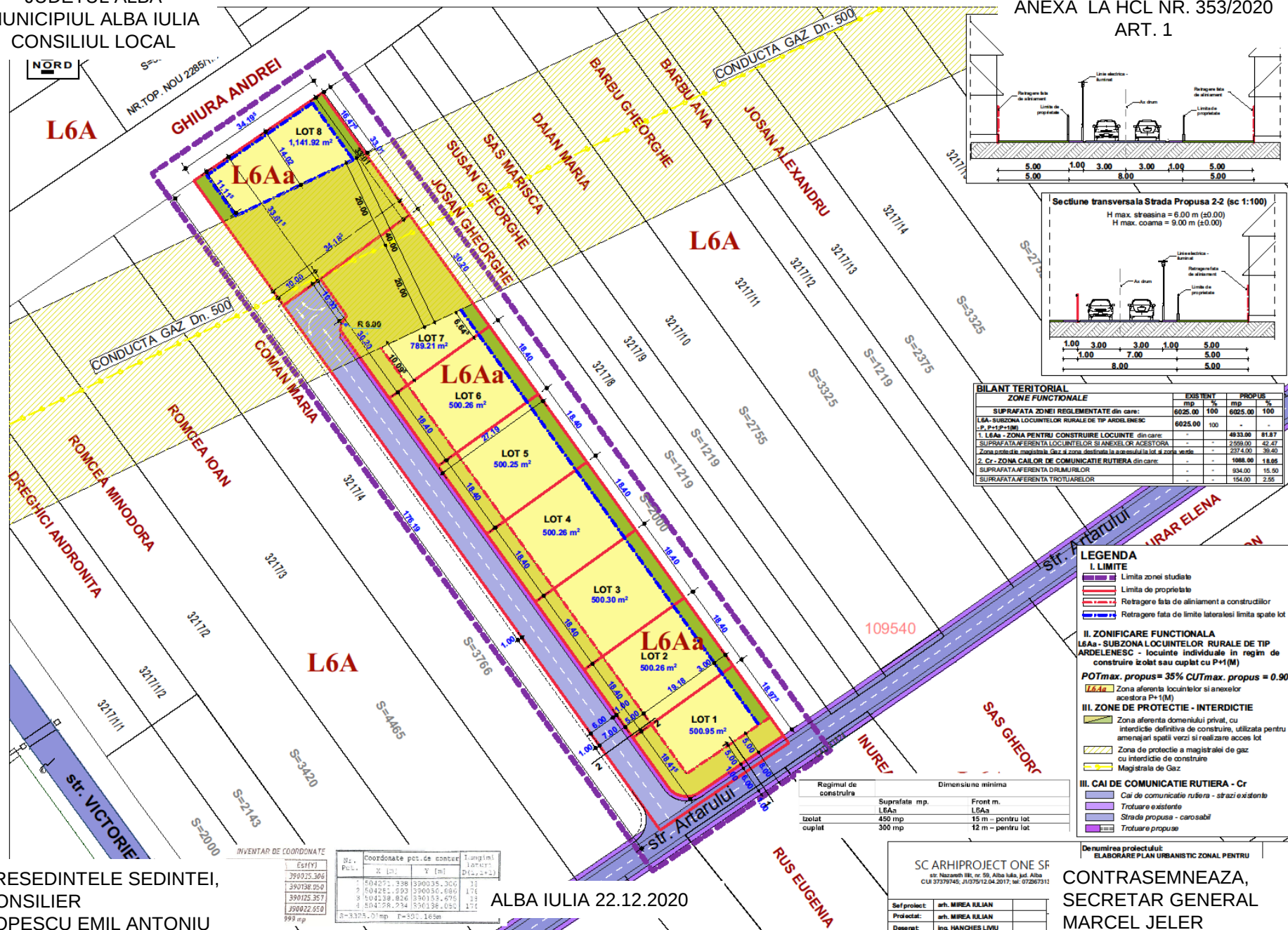
Alba Iulia, 15.12.2020

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan



Intocmit,
Adriana Gheorghescu





PRESEDINTELE SEDINTEI,
CONSILIER
POPESCU EMIL ANTONIU

ALBA IULIA 22.12.2020