

PROIECT: INITIERE PUZ IN VEDEREA PARCELARII

ADRESA INVESTITIEI: Loc. Alba Iulia, str. Nicolae Labis, nr. FN, jud. Alba

BENEFICIAR: GRANATE VIORICA

NUMAR PROIECT: 058/2023

FAZA DE PROIECTARE: INITIERE PUZ IN VEDEREA PARCELARII

PROIECTANT GENERAL: BADA STUDIO S.R.L.

PROIECTANT DE
SPECIALITATE URBANISM: B.I.A. MARIUS IOAN OPRUTA

COLECTIV DE ELABORARE: Sef Proiect: arh. Marius Ioan Opruta
Urbanism: arh. Marius Ioan Opruta
arh. Andrei Burnete

Aprilie 2024

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR .647 DIN 25/04/2023
- C.f. 116374 /116375

- **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

PIESE DESENATE

- U01 - INCADRARE IN ZONA SC.1: 5000
- U02 - SITUATIA EXISTENTA SC.1: 500
- U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE SC.1: 500
- U04 - POSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA SC.1: 500
- U05 – REGLEMENTARI EDILITARE SI OB. DE UTILITATE PUBLICA SC.1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE:**
- INITIERE PUZ IN VEDEREA PARCELARII
- **NUMAR PROIECT:** 058/2023
- **BENEFICIARI:** GRANATE VIORICA
- **ADRESA OBIECTIV:** Alba Iulia, str.Nicolae Labis, Nr.FN, jud. Alba.
- **FAZA:** P.U.Z.
- **PROIECTANT GENERAL:**
- S.C. BADA STUDIO S.R.L., Str. Bucuresti, nr. 27, Alba Iulia, Jud. Alba.
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:**
- B.I.A. MARIUS IOAN OPRUTA, str. Traian, Alba Iulia, nr. 17A, jud. Alba.
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - SEF PROIECT URBANISM : **Arh. MARIUS IOAN OPRUTA**
 - DESENAT : **Arh. ANDREI BURNETE**
- **DATA ELABORARII:** **Aprilie 2024**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea functionalitatii unei zone din intravilanul localitatii ALBA IULIA, in zona UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M. De asemenea vor fi premise functiuni compatibile cu locuirea.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014 si P.U.Z. aprobat cu HCL 447 din 2021. Acesta are suprafata totala de 2636 mp, inregistrat in C.f. 116374 /116375 UAT Alba Iulia

Parcelele ce au generat prezentul PUZ sunt: 116374 / 116375. Datorita faptului ca parcelele 116375 si 116455 au fost alipite pentru crearea strazii, in prezent PUZ-ul trateaza parcelele cu numerele de C.f 116374 si 119589 cu suprafata de 1054 mp.

C.f. 119589 provenit din alipirea urmatoarelor 2 imobile :

- nr.cad. 116375 / 116455= 1054 mp

C.f. 116374 =2105 mp

C.f. 116375 = 531 mp

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;
- Plan Urbanistic Zonal elaborat de S.C. Barbieri Proiect S.R.L. aprobat cu H.C.L. 447/25.11.2021
- 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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Lotul studiat se afla in municipiul ALBA IULIA, cu acces direct din str. Nicolae Labis.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate 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 care se afla in curs de reabilitare si modernizare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona nord estica pe str.Nicolae Labis, FN.

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.

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

1. Amplasament

Suprafata de teren destinata parcelarii in vederea construirii de locuinte este situata in intravilanul Municipiului Alba Iulia situat pe str: Nicolae Labis, FN, conform planului de incadrare in zona si a planului de situatie anexate documentatiei.

2. Morfologia terenului

D.p.d.v. al geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a " Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud ").

3. Geologia regiunii

Municipiul Alba Iulia, inclusiv terenul cercetat, se situeaza la limita sud-vestica a marii unitati geotectonice denumita Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Aceasta a luat nastere in timpul miscarilor geotectonice din faza Iaramica (sfarsitul mezozoicului) ca urmare a prabusirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. In timpul mezozoicului bazinul functioneaza ca o zona de subsidenta care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constitutie litologica relative uniforma. Subasamentul de suprafata este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate). Perioada cuaternara isi aduce aportul prin depunerea-discordanta-a sedi-mentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare vertical de la bolovanisuri si pietrisuri (in baza) pana la prafuri si argile-la partea superioara a depozitelor de terasa.

4. Hidrografia si hidrogeologia zonei

In zona amplasamentului [zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures, Ampoi si Sebes], apele subterane se organizeaza ca acumulari freactice de mai larga

extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, deasupra contactului acestora cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 2.00-3.00m cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 1.20-1.50m, de la nivelul Tn actual, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor putea afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivelor in cauza si nici zonele lor cu regim de subsol/demisol, daca acestora nu depasate cca 1.20 -1.50m de la nivelul terenului natural actual, caz in care subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola contra apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare (pentru subsoluri de adancime mai mare, se sugereaza adoptarea de hidroizolatii de tip cuva, pana la adancimea anterior mntionata, de cc 1.50m de la nivelul terenului natural actual).

5. Seismicitate

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se inscribe din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori $a_g=0.10g$ si $T_c=0.7sec$.

6. Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

7. Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

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.

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, insiruite si cuplate.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

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

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Gilau.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 0.4 kV

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.

Evidentiarea 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

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

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

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului in suprafata totala de 2105 mp, in 5 loturi construibile, dupa cum urmeaza:

- **Lotul nr.1 = 701 mp**
- **Lotul nr.2 = 395 mp**
- **Lotul nr 3 =307 mp**
- **Lotul nr 4 =390 mp**
- **Lotul nr 5 =312.41 mp**

Prin temă se solicită stabilirea reglementărilor pentru desfășurarea activității dorite, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și acordurilor necesare funcționării.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Stratificatia terenului

Pentru cercetarea stratificatiei terenului si a caracteristicilor sale fizico mecanice pe amplasamentul propus, au fost analizate datele geotehnice furnizate de lucrarile de teren executate anterior in zonele limitrofe, ce au pus in evidenta urmatoarea succesiune de straturi:

- in suprafata sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu raspandire generala avand o grosime de 0.60-0.70m;
- urmeaza formatiuni deluviale de granulozitate fina reprezentate prin argile prafoase cafenii roscate, argile nisipoase cafenii ce se dispun transgresiv si discordant peste aluviunile detritice grosiere de pietris cu nisip si bolovanis.

3.2. CONCLUZII SI RECOMANDARI

Avand in vedere stratificatia generala estimative a terenului si proprietatile fizico-mecanice ale straturilor; tinand seama de regimul de inaltime al constructiei de celelalte date puse la dispozitie de proiectantul general si de prevederile Normativ NP 112-2014 recomandam urmatoarele:

- **strat de fundare estimative** : complex argilos prafoas: argile prafoase cafenii-roscate plastic consistent-vartoase;
- **adancimea minima de fundare:**
Dfmin= _0.90-1.00m de la cota terenului natural actual ce asigura adancimea de inghet conform STAS 6054/84 si o incastrare minima de 0.20m in terenul de fundare recomandat.
- **Presiunea conventionala** calculate in conformitate cu prevederile normative NP112/2014, anexa D, pentru fundatii cu latimea talpii B=1.00m si adancimea de fundare Df= -2,00m de la nivelul terenului natural: Pconv (de baza)= 280-300 kPa Pentru alte latimi ale talpii sau alte adancimi de fundare , presiunea conventionala va fi corectata in conformitate cu anexa D;

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. . Amplasamentul studiat este inclus in zona **UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.**

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 2636 mp de teren au in prezent categoria de folosinta – arabil, aflandu-se in intravilanul localitatii Alba Iulia, str Nicolae Labis, FN.

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 plat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Gilau.

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.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

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

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

Funciunea zonei studiate este de zona rezidentiala pentru locuinte individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat, conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

In zona studiată exista doua categorii de terenuri:

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

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

Fata de limita de proprietate la str. Nicolae Labis, cladirile se vor amplasa retrase cu minim 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 3.00m.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.

Bilant teritorial propus

Teren inscris in C.f. 116374

S. Total Teren = 2105 mp	(100%)
S. Teren cu interdictie de construire = 978 mp	(46,46%)
S. Teren edificabil = 1127 mp	(53,54 %)

POT max. admis = 40.00%

CUT max. admis = 1.2

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reteaua existenta in zona.

3.6.3. Incalzirea

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

3.6.4. 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

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 unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului in suprafata totala de 2105 mp, in 5 loturi construibile, dupa cum urmeaza:

- **Lotul nr.1 = 701 mp**
- **Lotul nr.2 = 395 mp**
- **Lotul nr 3 =307 mp**
- **Lotul nr 4 =390 mp**
- **Lotul nr 5 =312.41 mp**

Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta
arh. Andrei Burnete

INITIERE PUZ, IN VEDEREA PARCELARII
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL:	INITIERE PUZ IN VEDEREA PARCELARII
BENEFICIAR:	Granate Viorica
ADRESA AMPLASAMENT:	Loc: , Alba Iulia, STR. Nicolae Labiş, FN. Jud. Alba
PROIECTANT GENERAL:	S.C. BADA STUDIO S.R.L., Str. Bucuresti, nr. 27, Alba Iulia, Jud. Alba.
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	B.I.A. Marius Ioan Opruta, Alba Iulia, Str. N. Titulescu, nr. 1 Jud. Alba

DATA
04.2024

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

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

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

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resure de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
 - !!Amplasarea fata de aliniament pentru anexe!!
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.
 - !!Amplasarea anexelor!!
- 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 - 7.1 Accese carosabile
 - 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezinta o piesa de baza in aplicarea PUZ, el intarind si detaliind reglementarile din PUZ. Prescriptiile cuprinse in RLU (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intreg teritoriul care face obiectul prezentei documentatii.

Odata aprobat, impreuna cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

1.2. Baza legala a elaborarii R.L.U.

La baza elaborarii Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat urmatoarele:
o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism
o Legea 350/2001 privind urbanismul si amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare;
o H.G. 525/1996, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr.137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în

Suprafața de 6256 mp, situată în Mun. Alba Iulia, str. Nicolae Labiș fn, jud. Alba conform C.F. nr.94496, cf.nr.110104, cf.nr.110103 fiind situat în UTR L3A, conform PUG aprobat Alba Iulia.

Prezenta documentație va studia din punct de vedere urbanistic terenul pe care se propune realizarea lucrărilor de parcelare pentru construirea de locuințe individuale și realizarea unei străzi pe terenul proprietate privată al beneficiarilor prin intermediul căreia să se poată accede la loturile create. Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca a PUG-ului de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notată cu L3A.

Prezentul R.L.U. se va aplica de către:

- Proiectanții la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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

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

4.1 Terenuri Agricole în extravilan Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se află în intravilanul localității Alba Iulia, fiind înconjurat de terenuri aflate în intravilan, sau terenuri cu construcții

4.3 Suprafete împadurite Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

In zona studiata nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care sa necesite luarea unor masuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

In imediata apropiere a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati (gaze naturale, electricitate, apa, canalizare etc) la care beneficiari se vor racorda.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funciune propusă de locuinte individuale este compatibilă cu functiunile existente în zonă deoarece terenul studiat se afla in zona UTR=L3A-subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M

Autorizatia de Construire se va emite dupa obtinerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de gospodarii. Executia propriuzisa va incepe dupa eliberarea completa a amplasamentului si protejarea zonei santierului. In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarei lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcajele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate. Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarei.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmări executarea lucrărilor de construire, participând la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrărilor și vor controla funcționarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comportă și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrărilor de întreținere și respectiv a lucrărilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției. Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii. Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejurimi) etc.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

Lucrarea de față nu se află situată în zona drumului public.

6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In cazul cladirilor noi, acestea se vor amplasa la o distanta de min. 5,0m fata de aliniamentul Nicolae Labiş si fata de str, Stânjenelului iar față de strada propusă pe teren proprietate privată reteagerea va fi de min 3m.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Anexele nu se vor amplasa in aliniamentul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Cladirile se vor amplasa in limitele edificabilului, conform plansei nr. U.03 Reglementari urbanistice astfel;
 - la nord – fata de domeniul public – strada Nicolae Labis retragerea va fi de 5.0m
 - la sud – fata de domeniul privat – strada Stanjenelului retragerea va fi de 5.0m
 - la est – fata de domeniul privat – strada Nicolae Labis retragerea va fi de 3.0m
 - la vest – fata de proprietatea privata a lui Cotarlea Adrian retragerea va fi de 3.0m
 - retragerile cladirilor de pe parcelele nou propuse vor respecta codul civil respectiv, de 3m pe o latura si 0.6m pentru cea opusa.
 - pentru zona studiata, se urmareste eliminarea reglementarii de 20.00 m aliniament posterior fata de la frontul stradal . De asemenea vor fi premise functiuni compatibile cu locuirea pentru toata zona studiata.
- Anexele nu se vor amplasa in aliniamentul constructiilor principale ci vor avea o retragere de minimum 2m fata de acestea.

pentru o clădire izolată:

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

pentru clădiri cuplate:

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

pentru clădiri înșiruite:

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcelare

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

pentru 2 construcții izolate una față de alta:

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

Amplasarea anexelor

- Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din str. Strada creată pe teren proprietate privată al beneficiarilor, conform planșei nr. 2 de Reglementări Urbanistice. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto al locatarilor la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

7.2 Accese pietonale

- se va realiza acces pietonal din strada de acces pentru fiecare locuință în parte

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona este echipată complet din punct de vedere edilitar. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuie urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de

- investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele
- respective se vor comanda si realiza, cu participarea furnizorilor de utilitati.
- Intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul D.T.A.C. Pentru cladiri si lucrari in incinta.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toti locuitori pot beneficia de racordarea la acestea.

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

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

Se permit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

Lotul constructibil

- front minim: pentru regim insiruit 8 m cu P +1E niveluri, pentru regim cuplat, izolat 12 metri
- suprafata minima: pentru regim insiruit 150 mp. pentru regim cuplat, izolat 200 mp.
- raport intre latimea si adancimea parcelei cel putin egal

Prin prezentul P.U.Z se propune parcelarea terenului in suprafata totala de 2105 mp, in 5 loturi constructibile cu suprafata variabila, dupa cum urmeaza:

- Lotul nr.1 = 701 mp
- Lotul nr.2 = 395 mp
- Lotul nr 3 =307 mp
- Lotul nr 4 =390 mp
- Lotul nr 5 =312.41 mp

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de inaltime: P+1+M, H cornisa = 8,5m si Hmax coama = 9m, panta = max 30%.
- Se admit depasiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

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

10.1. Parcaje.

- Parcajele in incinta vor fi dimensionate corespunzator normativelor si regulamentelor in vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spatii verzi si alei de acces pietonale si carosabile.
- Coform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar pentru constructii de locuinte câte un loc de parcare la 1-5 locuinte unifamiliale cu lot propriu;

10.2. Spatii verzi plantate.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile se vor realiza pe laturile invecinate cu alte loturi. Imprejmuirea va fi opaca si va avea o inaltime de max. 2,50m. Împrejmuirile la stradă vor avea înălțimea de maxim 2,80m din care un soclu opac maxim 0,60m, partea superioară fiind transparentă sau opaca.

In situatia in care gardul va fi pozitionat la granita cu terenuri private invecinate si va depasi la nivelul infra- sau suprastructurii limita de proprietate, se va solicita in mod obligatoriu acordul vecinului direct afectat. In toate celelalte situatii, autorizarea imprejmuirilor se va face doar cu respectarea codului civil si a regulamentelor in vigoare.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin P.U.Z. se mentine aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notata cu L3A.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

- **Sub UTR LA3**– Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M .

Zona este destinată locuințelor individuale și funcțiuni compatibile cu acestea.

A. UTILIZAREA FUNCTIONALA

1.Utilizari admise:

- locuințe individuale în regim înșiruit, cuplat sau izolat
- constructii pentru spații comerciale și servicii
- acivității independente de tip PFA
- birouri, cabinete de avocatură, notariat, farmacie, altele asemenea
- constructii și amenajării pentru sport si amenajării (sală multifunctionala,)
- structuri de primire uristica cu functiuni de cazare (pensiune)
- spații verzi ambientale si plantații de protecție
- aleii carosabile si pietonale, parări
- loc de joaca pentru copii
- anexe gospodărești-bucătărie, garaje, sere, piscine chioscuri de grădină, pergole.

2. Utilizari admise cu conditionari:

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40 grade;
- la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei vs fi de maxim 60% din aria unui nou nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora sa nu depășească 200mp ADC, să aibă o raza de servire de 250m, sa nu aibă program după ora 22.00
- respectarea recomandărilor privind condițiile de execuția a construcțiilor și amenajărilor prevăzute în studiile de specialitate (experiză tehnică)
- respectarea zonelor sanitare si de protecția mediului față de zonele învecinate
- respectarea specificului arhitectural local, adecvat funcțiunilor propuse

3. Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc

- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin
- deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- **amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.**

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente si propuse.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente si propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Conform Planului Urbanistic General al Mun. Alba Iulia, amplasamentul studiat face parte din **UTR=L3A**-subzona locuințelor individuale în regim izolat, cuplat, înșiruit.- subzona preponderent rezidentiala cu cladiri P+1+M de tip urban, existente.

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat va ramâne încadrat aceeași subzonă funcțională **UTR=L3A** cu reglementarile specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta
arh. Andrei Burnete