

FISĂ PROIECT - SE VA DEPUNE ÎN FORMAT ELECTRONIC

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES
Tip documentație	PUZ
Generat de imobilul	CF.nr.76906,76889,76890,76891,76892,76893,76897,76898,76899,7690076901,76902,76903,76904,76905,76907,76908,76909,76894,76896, 76895,
Inițiator	CUDUR MARICICA, CUDUR ADRIAN MARIUS DRAGHITA FLOARE, DRAGHITA VASILE, CALIN OLIVIU,, PETERE ILIE, MONDOC MOLDOVAN VASILE, PETRE ILIE,PETRE MARIA, MONDOC MOLDOVAN VASILE, MONDOC MOLDOVAN ANA
Proiectant	SC, BARBIERI PROIECT SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	ARH. MARIUS BARBIERI
Amplasare	LOC. ALBA IULIA, STR. AZUGA,F.N. JUD. ALBA
Delimitare	<ul style="list-style-type: none"> ▪ la nord - față de - dig raul Ampoi - retragere de -4m • la sud - str. Azuga - retragere de -4m • la est- Sibisan Paraschiva – retragere de 3m • la vest -Ciuflea Victoria – retragere de -3m
Suprafață zonă studiată în PUZ/PUD	9300 mp

Nr. crt.	Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse/ Prevederi PUD
1.	Caracterul zonei (UTR sau Zona funcțională)	L3A - Subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire cuplat și izolat. Conf.PUG aprobat al mun Alba Iulia	Prin PUZ se propune menținerea reglementarilor conform PUG a zonei aflate în UTR- L3A Subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat și cuplat.
2.	Utilizari admise	- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat; - anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.	- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat; - anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)	Regim de construire izolat și cuplat	Regim de construire izolat și cuplat

4.	Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni		Suprafata minima a parcelei 390mp front la strada minim 12m pentru regim izolat si cuplat
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament		Fata de aliniamentul cu strada propusa cladirile se vor retrage cu 3m, iar fata de aliniamentul cu strada Azuga cu 4 m
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor		Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand HCL 106/2009 si Cod Civil respectiv 3m. Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela.		A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m. In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celorlalte 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)
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)		In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie. 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.
9.	Circulatii, accese, parcare		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

			<p>publice;</p> <ul style="list-style-type: none"> - accesele vor fi directe.
10.	Regimul de înălțime și înălțimea maxima admisa a cladirilor (în m)		<p>Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de inaltime P+1+M.</p> <p>Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de inaltime P+M.</p> <p>Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m</p>
11.	POT		<p>Procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 40% (POT max.).</p>
12.	CUT		<p>Coefficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de 1.2 (CUT max.)</p>
13.	Aspectul exterior al cladirilor		<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.</p> <p>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.</p> <p>Aspect volumetric si invelitoare:</p> <p>Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate - nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate - nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila <p>Finisaje exterioare:</p> <p>Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton</p>

			<p>cu culori negru, brun, maro, maro roscat.</p> <p>Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.</p>
14.	Conditii de echipare edilitara		<p>In prezent in vecinatatea zonei studiate exista atat retea de alimentare cu apa si energie electrica, care se vor putea extinde pana la amplasamentul studiat. In ceea ce priveste rețeaua de canalizare, nu există rețea care să se poată extinde până la amplasament pe zona studiată, astfel până acest lucru va fi posibil va fi alocat un lot în partea de nord a terenului unde se va amplasa o ministație de epurare care va prelua apele uzate de pe întreg ansamblul de locuințe.</p>
15.	Spatii libere si spatii plantate		<p>Grardinile 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.</p> <p>Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.</p>
16.	Imprejmuiri		<p>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.</p> <p>Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.</p> <p>Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;</p>

			Gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace, cu H_{max} = 2,20m.
--	--	--	--

Intocmit,
Ing. Ramona Sînc

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES

MEMORIU GENERAL

BENEFICIARI

CUDUR MARICICA, CUDUR ADRIAN MARIUS DRAGHITA FLOARE, DRAGHITA VASILE,
CALIN OLIVIU,, PETERE ILIE, MONDOC MOLDOVAN VASILE, PETRE ILIE,PETRE MARIA,
MONDOC MOLDOVAN VASILE, MONDOC MOLDOVAN ANA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC ALITATEA, ALBA IULIA, STR. AZUGA, FN. JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
03.2022

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. Situatia existenta | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Posibilități de mobilare | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |
| 5. Echipare edilitară | plansa 5 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

▪ **DENUMIRE LUCRARE:**

REALIZARE PUZ PENTRU, CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI
REGLEMENTARE STRADĂ ACCES ȘI INTRODUCERE PARTIALA ÎN INTRAVILAN

Loc. Alba Iulia, str. Azuga, F.N. jud. Alba

▪ **NR. PROIECT: 18/2022**

▪ **BENEFICIARI:** CUDUR MARICICA, CUDUR ADRIAN MARIUS DRAGHITA
FLOARE, DRAGHITA VASILE, CALIN OLIVIU,, PETERE ILIE, MONDOC
MOLDOVAN VASILE, PETRE ILIE, PETRE MARIA, MONDOC MOLDOVAN VASILE,
MONDOC MOLDOVAN ANA

▪ **FAZA: PUZ**

▪ **PROIECTANT GENERAL: S. C. BARBIERI PROIECT S.R.L.**

▪ **FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**

▪ **DATA ELABORARII: 03.2022**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

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

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES ȘI INTRODUCERE PARTIALA ÎN INTRAVILAN,,

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanului Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității Conform extraselor
CF.nr.76906,76889,76890,76891,76892,76893,76897,76898,76899,7690076901,76902,76903,76904,76905,76907,76908,76909,76894,76896, 76895, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Cudur Maricica, Cudur Adrian Marius Draghita Floare, Draghita Vasile, Calin Oliviu,, Petere Ilie, Mondoc Moldovan Vasile, Petre Ilie, Petre Maria, Mondoc Moldovan Vasile, Mondoc Moldovan Ana, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobandit prin convenie, cota actuală 1/1.

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al municipiului Alba Iulia în intravilan/extravilan cu destinația teren agricol, are o formă aproximativ dreptunghiulară. În partea de nord se învecinează cu zona de protecție aferentă digului Ampoi și în partea de sud a acestuia este delimitat de un drum de exploatare prin intermediul căruia se poate accede la teren, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private. Terenul studiat a mai fost studiat printr-o documentație PUZ în anul 2008 când a fost doar avizat și să realizeze parcelarea acestuia conform PUZ dar nu a fost aprobat și nu s-a reglementat strada de acces. Astfel terenul este în suprafață totală de 9300mp și este format

din 21 de parcele inclusiv parcela pentru realizarea străzii de acces și parcelele care trebuie cedate pentru dezvoltarea străzilor de acces. Parcelele au suprafețe cuprinse între 391mp și 1000mp

Pentru a avea acces la toate parcelele s-a propus o stradă care va avea profil carosabil de (8m cu două fire de circulație și două trotuare de 1m) și va comunica cu drumul din partea de sud, care se propune spre modernizare la un profil carosabil de (8m cu două fire de circulație și două trotuare de 1m)

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al municipiului Alba Iulia în intravilan cu destinație teren arabil, fiind situat în **UTR- L3A- Subzona locuințelor individuale** cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat suprafața de 7010mp și în **UTR-TA- terenuri agricole în extravilan suprafața de 2290mp**.

Prin P.U.Z. se menține aceleași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale și cu maxim P+1+M notată cu L3A și introducerea terenului aflat în extravilan în intravilanul localității

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
 - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin CF.nr.76906,76889,76890,76891,76892,76893,76897,76898,76899,76900,76901,76902,76903,76904,76905,76907,76908,76909,76894,76896, 76895 , S CF = 9300mp, având categoria de folosință arabil.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se află în municipiul Alba Iulia, în partea de sud-vest a acestuia cu acces direct din strada Azuga.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zonă a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local străzi nou create.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidentiala cu locuinte individuale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat în intravilan și parțial în extravilanul municipiului Alba Iulia, in zona Micești cu acces din str. Azuga.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat într-o etapă viitoare.

□ 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 în general plat.

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi

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 respectiva si a situatiei constatate în teren, circulatia în zona este compusă dintr-o rețea de strazi bine definite, dar care la momentul actual nu sunt asfaltate si echipate cu utilități. Accesul la teren se face prin intermediul străzi Azuga și a altor străzi care comunică că cu aceasta.

Capacitati de transport greutati, influenta 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 rețelei 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 zonă predomină construcții de locuințe individuale în regim de construire în regim izolat, cuplat și anexe aferente conf. **L3A**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața 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

Construcțiile de locuințe din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflandu-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se află în zona de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Micești și Orizont aflate în vecinatatea zonei studiate.

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 în domeniul căilor de comunicatie rutieră si a rețelelor edilitare, străzile fiind neamenajate, iar rețelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiată.

□ 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 in vecinatatea zonei studiate exista atat retea de alimentare cu apa si energie electrica, care se vor extinde pana la amplasamentul studiat. In ceea ce privește rețeaua de canalizare, nu există rețea care să se poată extinde până la amplasament pe zona studiată, astfel până acest lucru va fi posibil va fi alocat un lot în partea de nord a terenului unde se va amplasa o ministație de epurare care va prelua apele uzate de pe întreg ansamblul de locuințe.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

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.

Relatia cadrulul 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, in zona nu exista retele edilitare majore ce prezinta riscuri.

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

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

Se propune:

- Mentinerea functionalitatii zonei **L3A** - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat si izolat, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014** pentru trenurile studiate situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, realizarea de parcele aferente

- *front la strada minim 12.00 m – suprafata minima parcela 391 mp – regim de construire izolat si cuplat;*

(adancimea lotului trebuie sa fie egala sau mai mare decat latimea acestuia)

- modernizarea stăzii Azuga si realizarea străzi de acces la loturi pe teren proprietate privată

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

Se propune:

Modernizarea strazi Azuga la un profil carosabil de 8m precum si realizarea străzi de acces la loturi pe teren proprietate privată tot la un profil carosabil de 8m conf. Plansei de reglementari urbanistice.

Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste 12 m la strada si suprafete de peste 391 mp, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa 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:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

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

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

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 300 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

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

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona 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 vest la est, 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 tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 4.00-:-6.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilan/partial extravilan constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in Subzona locuintelor individuale și cu maxim P+1+M notata cu L3A.

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 9300 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada propusa prin actualul PUZ.

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 mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate caile rutiere s-au impus 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 fasiilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune realizarea unei strazi care va avea profil carosabil de (8m cu două fire de circulație si două trotuare de 1m) și va comunica cu drumul din partea de sud

(str.Azuga), care se propune spre modernizare la un profil carosabil de (8m cu două fire de circulație și două trotuare de 1m) categoria actuală de folosință „arabil”.

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se propune a se desfășura pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile pe întreaga rețea stradală din prezentul P.U.Z.

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

Funcțiunea zonei studiate este de zonă a locuințelor individuale cu P+1+M .

Pentru zona reglementată se dorește: menținerea zonificării **L3A - Subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire cuplat și izolat.**

Conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice - Zonificare se propune ca terenul studiat să își mențină reglementările zonei aflate în UTR-ul **L3A Subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat și cuplat.**

- front la strada minim 12.00 m – suprafața minimă parcelă 390 mp – regim de construire izolat și cuplat;

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strazile modernizate.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- fața de stradă propusă, clădirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**
- Fața de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil respectiv 3m.
- Fața de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafața minimă de 390 mp pentru locuințe în regim de construire izolat sau cuplat și front minim la strada de 12.00 m.**
- **POT EXISTENT și menținut = 40%**
- **CUT EXISTENT și menținut = 1.2**

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	Existent mp	Existent %	Propus mp	Propus %
Teren arabil	9300	-	-	-
Teren edificabil	-	-	4733	50,89
Retragere față de limitele parcelei	-	-	3055	32,84

(interdicție de construire)				
Teren aferent străzii propuse pe teren proprietate privată	-	-	1512	16,25
TOTAL	9300	100	9300	100

□ **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 individual prin puț forat echipat cu pompă sumersibilă până la extinderea rețelei de apă în zonă în sistem centralizat.

Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe tot ansamblul de locuințe vor fi colectate și epurate prin intermediul unei stații de epurare mecano-biologică dimensionată corespunzător. Apele uzate epurate vor fi evacuate în emisar râul Ampoi. Această soluție va fi adoptată până la relizarea rețelei de canalizare în zonă, deoarece la momentul actual nu există rețea de canalizare în zonă care să poată fi extinsă până la amplasament, astfel s-a adoptat această soluție.

Apele pluviale potențial impurificate cu produse petroliere provenite din zona parcarii, a aleiilor carosabile și pietonale, vor fi colectate și dirijate într-un separator de nisip și produse petroliere echipat și dimensionat corespunzător. După epurare, apele pluviale vor fi evacuate în emisar râul Ampoi.

Apele pluviale provenite de pe acoperisuri vor fi colectate prin jgheaburi și burlane și dirijate spre conducta de evacuare ape pluviale epurate în vederea descărcării în emisar râul Ampoi. Recomandăm evacuarea tuturor categoriilor de apă în râul Ampoi printr-o singură gură de apă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă in zona sau combustibil solid.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

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

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a Municipiului 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 într-o posibilă 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 în pubele și să facă contractul cu o firma de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu 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 spațiile 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

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protective a acestora.

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 de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil în 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 Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii L3 A - Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat lot minim 390 mp și front minim la stradă de 12.00 m

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

Şef.proiect
Arh.Marius Barbieri

Intocmit:
Ing.Ramona Sînc

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE
INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADĂ ACCES

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIARI

CUDUR MARICICA, CUDUR ADRIAN MARIUS DRAGHITA FLOARE, DRAGHITA VASILE,
CALIN OLIVIU,, PETERE ILIE, MONDOC MOLDOVAN VASILE, PETRE ILIE,PETRE MARIA,
MONDOC MOLDOVAN VASILE, MONDOC MOLDOVAN ANA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC ALITATEA, ALBA IULIA, STR. AZUGA, FN. JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL
Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DATA
03.2022

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 imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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 P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE
STRADĂ 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. Prezenta Regulament se refera la terenul aflat la strada Azuga, parte din unitatea teritorială de referinta **UTR L3A**

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale în regim de construire izolat sau cuplat cu regim de inaltime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.
- **Zona de gospodarire comunală**, alocată amplasarii ministatiei de epurare

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

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

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiată 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 studiată nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată 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. 119/2014), 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 L3A - **Subzona locuintelor individuale**, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si UTR L3A .

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 = Sc/St x100**

POT propus = 40%

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_{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 strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m.**
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere 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.

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau $H/2$, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinta cuplata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.*

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.

Amplasarea locuintelor izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:

- **A doua locuinta de pe parcela se va amplasa fata de prima locuinta de pe parcela proprie la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente, dar nu mai putin de 3.00 m.**

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:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, 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 jumatarea inaltimei 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 grevate 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.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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.

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

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

Lot minim 390 mp pentru locuințe în regim de construcție individuală și cuplată și front minim la strada de 12.00 m.

Regimul de construcție	Dimensiune minimă
	Suprafață - mp.
	L3A
Izolată	390 mp
Cuplată	390mp

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzi propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coama a clădirilor propuse va fi de maxim 12.00m

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, 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 și învelitoare:

- Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:
- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
 - nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
 - nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Toate 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 + etaj 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 imprejurimi si spatii verzi

10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

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

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. Spatii plantate. 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 stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m.**

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3A** au fost stabilite urmatoarele zone:

I Zona rezidentiala

L3A – Subzona locuintelor individuale, P+1+M, niveluri in regim de construire izolat si cuplat

L3A – Cr Subzona circulatii pietonale

L3A – Gc Subzona gospodărire comunală

- zona cu loturi minime construibile de **390mp pentru locuinte in regim de construire individual sau cuplat**, in regim de inaltime: **P+1+M**

Cr Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

Gc - Zona de gospodărire comunală

Gc-Subzona gospodăririi comunale – teren alocat pentru amplasarea ministației de epurare conf.planșei de reglementări urbane-zonificare

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 dominantă 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 imprejmui.

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

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3A – Subzona locuintelor individuale, P+1+M, niveluri in regim de construire izolat si cuplat

L Zona rezidentiala

L3A – Subzona locuintelor individuale, P+1+M, niveluri in regim de construire izolat si cuplat

L3A – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat, cuplat.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admite masardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda, numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente, suprafata utila de planseu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp arie desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 m, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele.

- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor;

2.3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de inactivitate;

- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;

- depozitare en-gros;

- depozitare de materiale re folosibile;

- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;

- statii de carburanti si spalatorie auto;

- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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 strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu **3 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere 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 3,00 m de aceasta.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinta cuplata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00, fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.*

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.

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:

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

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.**

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 parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele 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 bunei 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 reseaua de strazi existente strada Azuga, si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.)

Prin actual **se impune Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus 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 fasiilor 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;

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

Parcelarea

Subzona L3A - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

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

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolot	390 mp	12 m – pentru lot
cuplat	390 mp	12 m – pentru lot

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 **40%** (POT max.).

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.2** (CUT max.)

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

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 pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă 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** și pot fi dublate de gard viu.

Gardurile spre limitele separate vor **avea H max = 2,20 m.**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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.

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

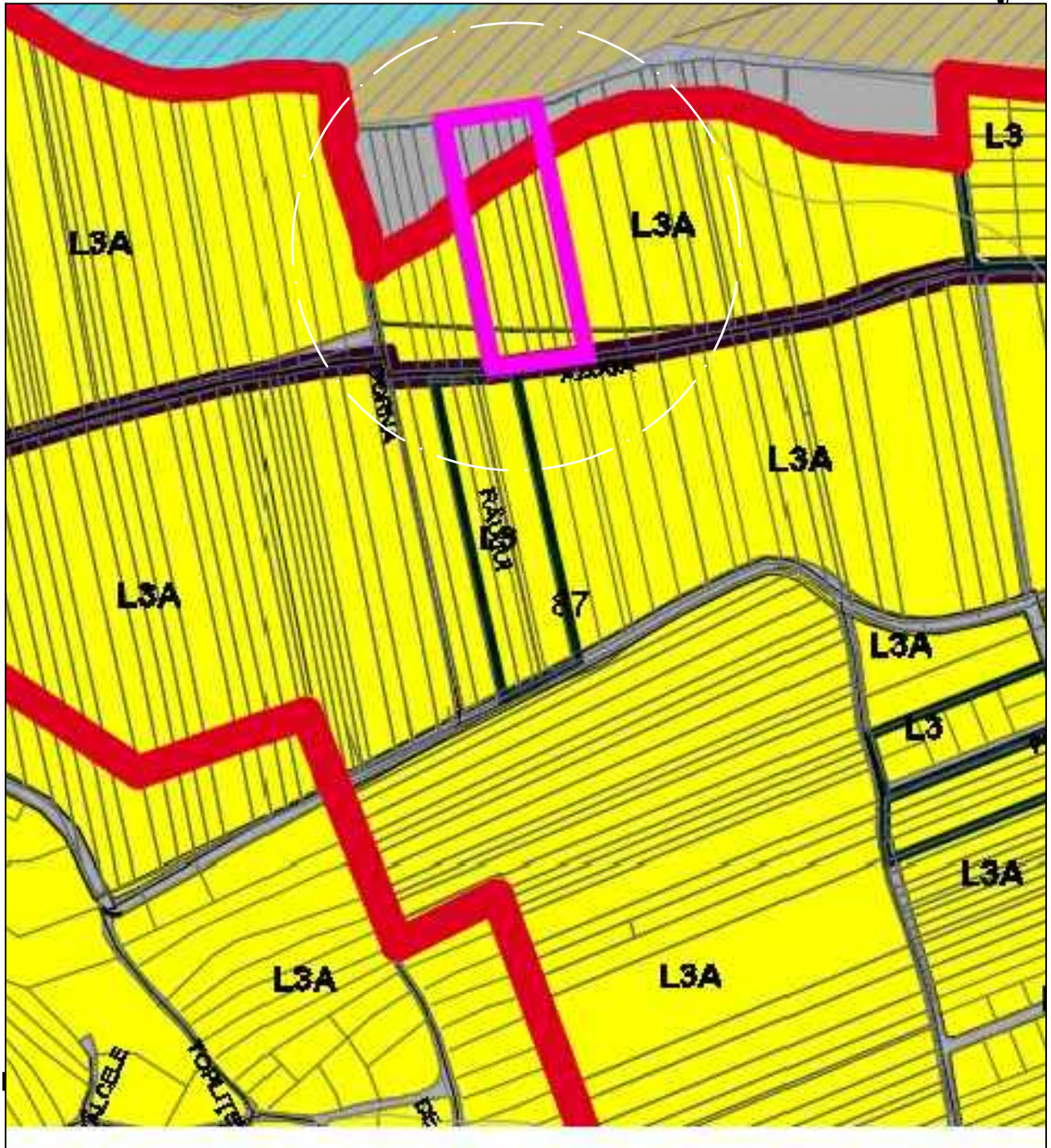
CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

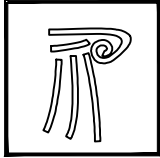
UTR L3A Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri in regim de construire, cuplat si izolat .

**Șef.proiect
Arh.Marius Barbieri**

**Intocmit:
Ing.Ramona Sînc**



- LIMITA TEREN STUDIAT
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT

Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data
 PROIECT J01/567/2005	Den. Lucrarii:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REGLEMENTARE STRADA ACCES PLAN DE INCADRARE IN ZONA		Nr. pr. /2021
	Den. Plansei:	Călin Oliviu, Cudur Adrian Marius, Petre Ilie, Mondoc Moldovan Vasile, Drăghită Vasile,		Faza: P.U.Z
	Beneficiar:	arh. Marius BARBIERI		Plansa: A 01
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		Scara: 1: 5000
	Proiectat:	ing. Ramona SINC		
Desenat:				



LIMITA TEREN STUDIAT

Acces la teren din Dn.74

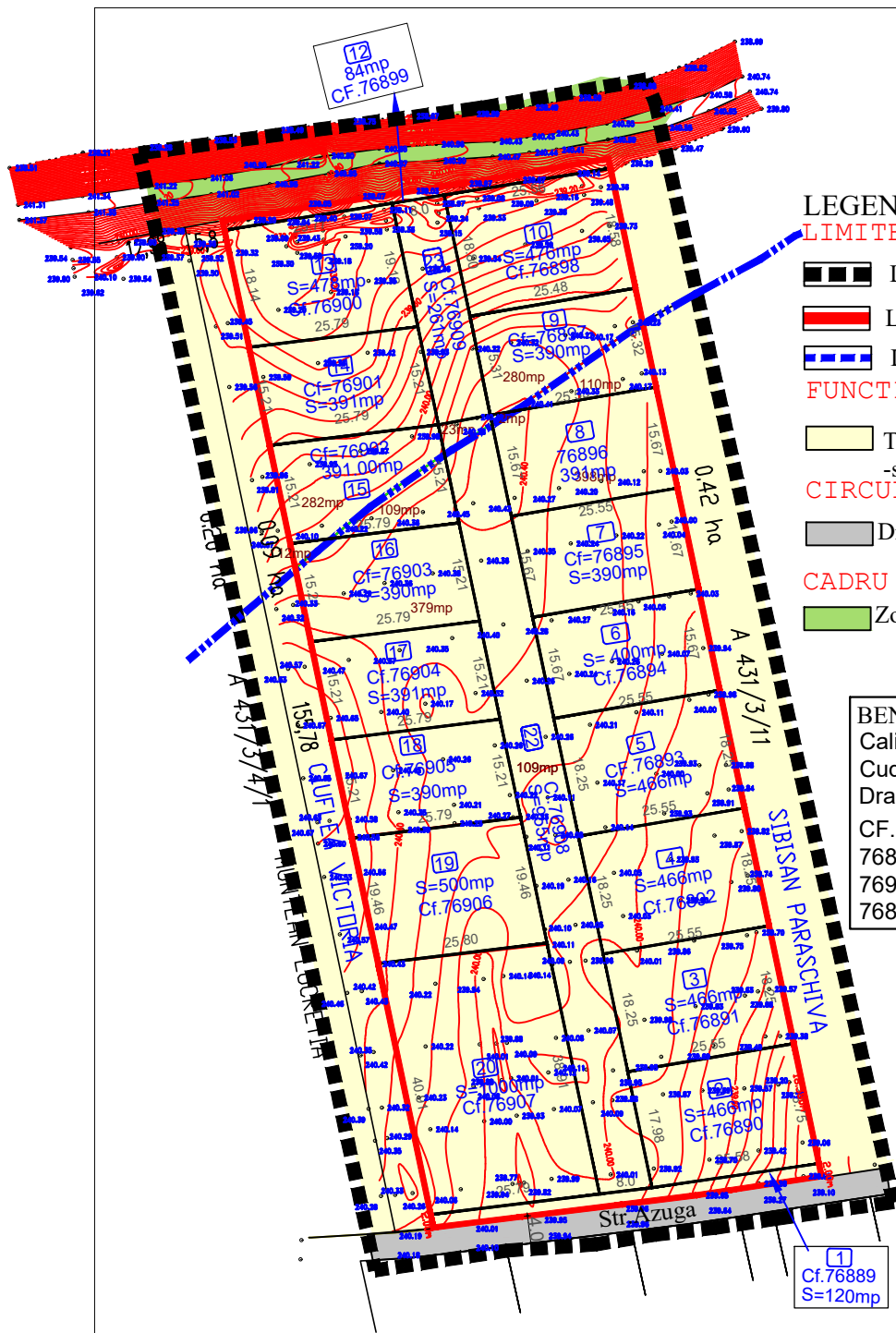
Verificator / Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr./ Data

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Den. Lucrării:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REGLEMENTARE STRADA ACCES SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN		
Den. Planseii:	Alba Iulia, Str. Azuga, fn.jud.Alba		
Beneficiar:	PLAN DE INCADRARE IN ZONA Calin Oliviu,Calin Elena Gabriela,Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica,Draghita Vasile Draghita Floare		
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI		
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI		
Desenat:	ing.Ramona SINC		

Nr. pr. /2021
Faza: P.U.Z
Planşa: A 01
Scara: 1: 5000



LEGENDA:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită intravilan existent

FUNCTIUNI:

- Teren arabil situat in UTR-L3A
-subzona locuintelor individuale

CIRCULATIE:

- Drum de exploatare

CADRU NATURAL

- Zona verde adiacenta digului aferent râului Ampoi

BENEFICIARII

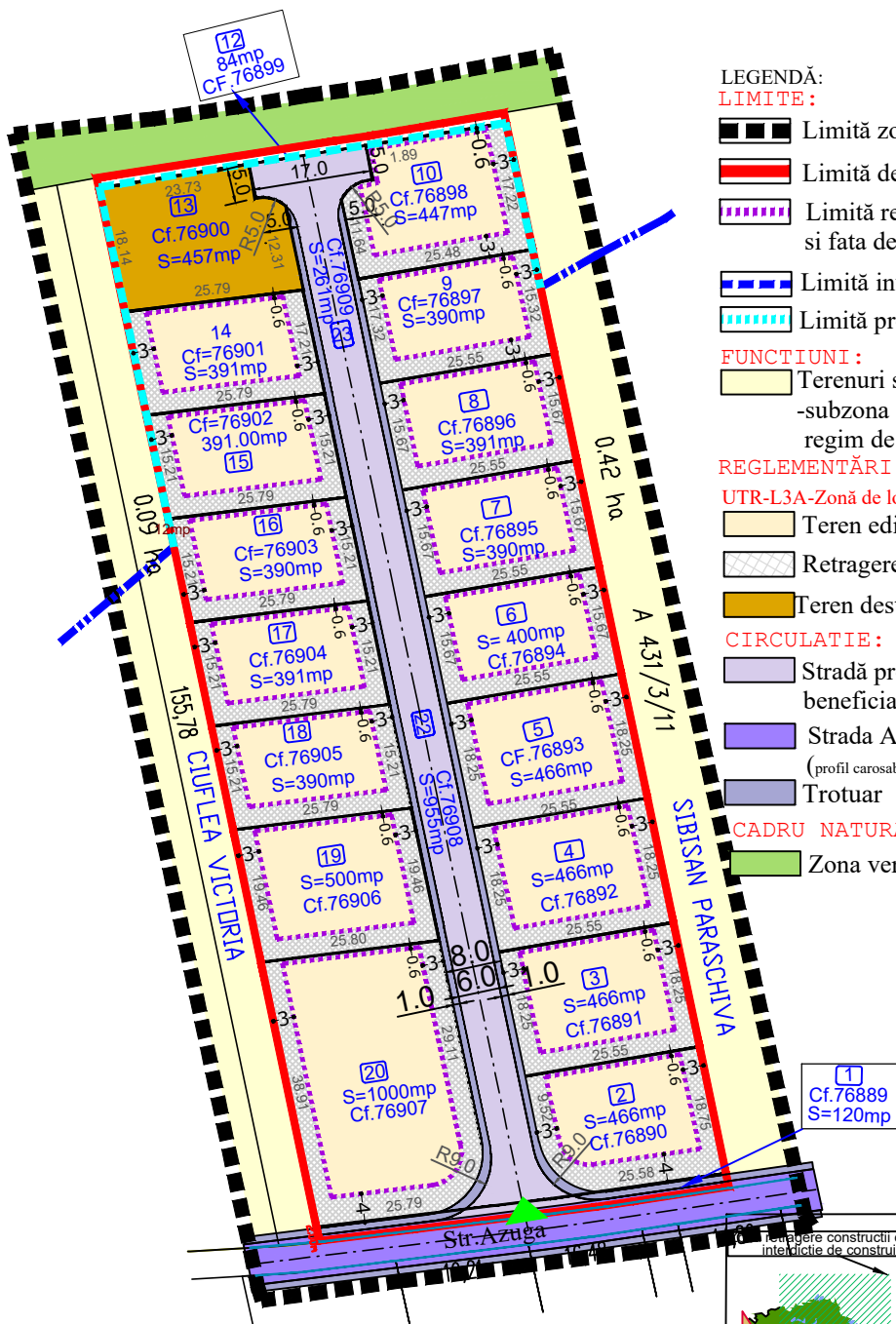
Calin Oliviu, Calin Elena Gabriela,
Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica,
Draghita Vasile Draghita Floare
CF.nr.76906,76889,76890,76891,76892,76893,
76897,76898,76899,76900,76901,76902,
76903,76904,76905,76907,76908,76909,
76894,76896, 76895.

BILANT TERITORIAL Existent (mp)	
Teren arabil intravilan	7010
Teren arabil extravilan	2290
TOTAL	9300

Indici tehnici - existent	
P.O.T.existent	0%
C.U.T.existent	0
Regim înălțime	0

Indici tehnici - PUG	
P.O.T.propus PUG	4 0%
C.U.T.propus PUG	1,2
Regim înălțime propus,	P+I+M, h max.=12m

	Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REGLEMENTARE STRADA ACCES SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN	Nr. pr.: 18/2022
	Amplasament:	Alba Iulia, Str. Azuga, fn.jud,Alba	Data: 03.2022
	Beneficiari:	Calin Oliviu, Calin Elena Gabriela, Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica, Draghita Vasile, Draghita Floare, Drăghiță Vasile, Petre Ilie Petre Maria, Mondoc Moldovan Vasile, Mondoc Moldovan Ana	Faza: PUZ
	Den. planșă:	SITUAȚIA EXISTENTĂ	Scara: 1:1000
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa: 1 format A4
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
	Desenat:	ing. Ramona Sinc	



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de limitele parcelei și fața de aliniament
- Limită intravilan existent
- Limită propusă de introducere teren în intravilan

FUNCTIUNI:

- Terenuri situate conform PUG în UTR.L3A -subzona locuințelor individuale cu P+1+M în regim de construire izolat sau cuplat

REGLEMENTĂRI:

UTR-L3A-Zonă de locuințe individuale menținută conf.PUG

- Teren edificabil (construibil)
- Retragere față de limitele parcelei
- Teren destinat gospodăririi comunale (ministate de epurare)

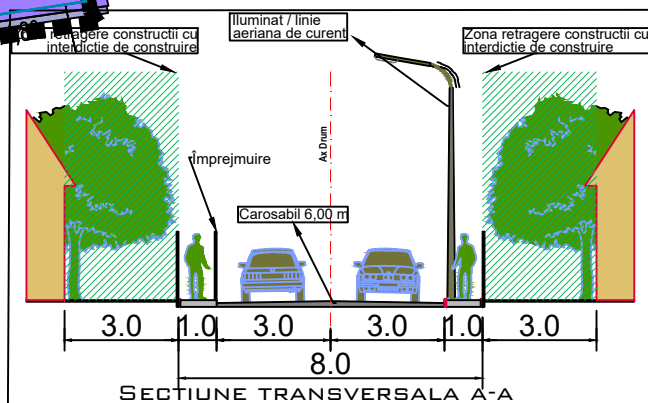
CIRCULAȚIE:

- Stradă propusă pe teren proprietate privată al beneficiarului (profil carosabil 8m, 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului)
- Strada Azuga propusă spre modernizare (profil carosabil de 8m, 6m carosabil și 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului)
- Trotuar

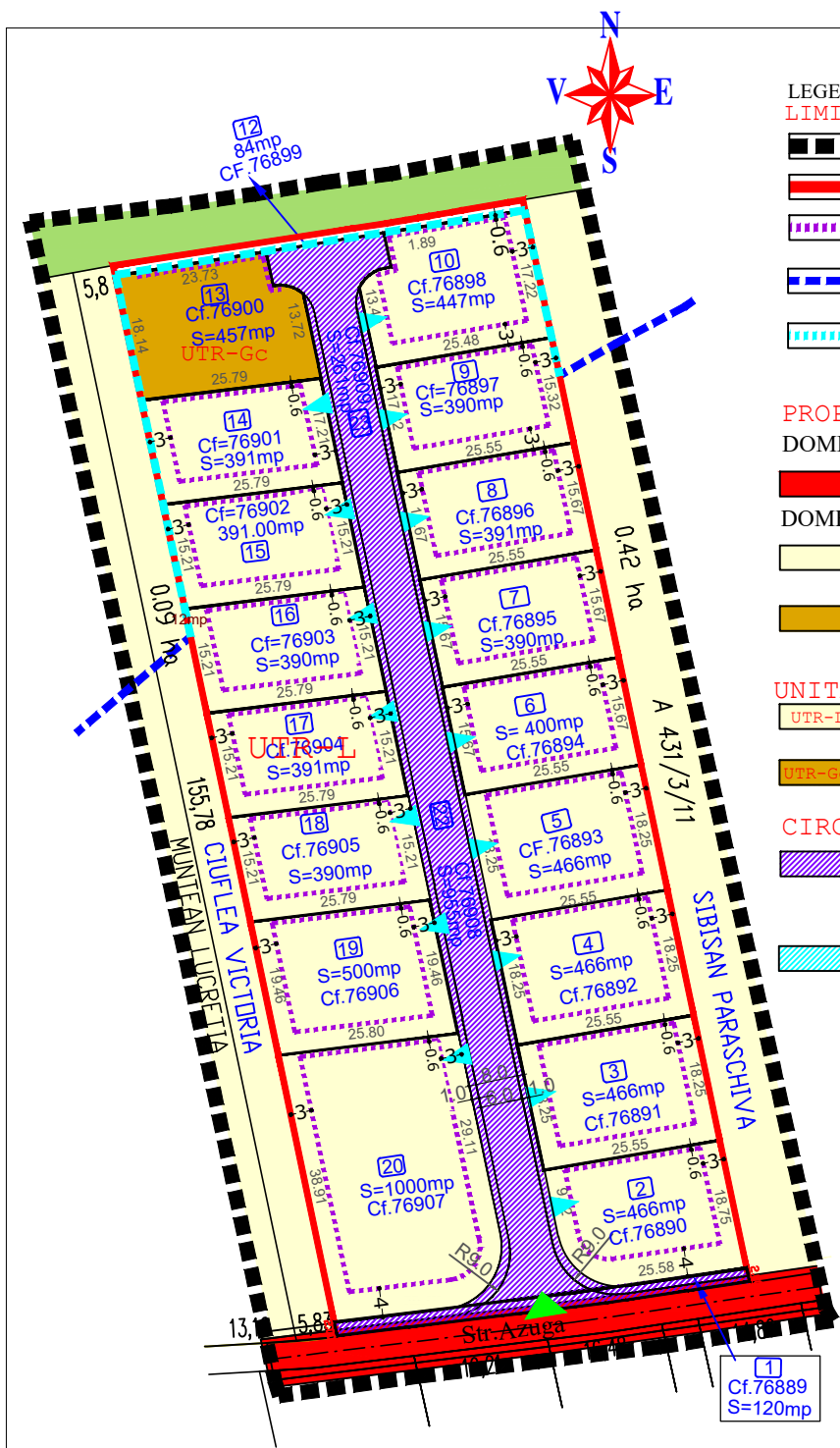
CADRU NATURAL

- Zona verde adiacenta digului aferent râului Ampoi

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
teren studiat	9300	100	-	-
teren edificabil(construibil)	-	-	4733	50,89
retragere fata de limitele parcelei	-	-	3055	32,84
circulati auto/pietonale	-	-	1512	16,25
Total	9300	100	9300	100



 barbieri PROIECT J01/567/2005	Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REGLEMENTARE STRADA ACCES SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN	Nr. pr.: 18/2022
	Amplasament:	Alba Iulia, Str. Azuga, fn,jud,Alba	Data: 03.2022
	Beneficiari:	Calin Oliviu, Calin Elena Gabriela, Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica, Draghita Vasile, Draghita Floare, Drăghiță Vasile, Petre Ilie Petre Maria, Mondoc Moldovan Vasile, Mondoc Moldovan Ana	Faza: PUZ
	Den. planșă:	REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE	Scara: 1:1000
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa: 2 format A4
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
Desenat:	ing. Ramona Sinc		



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de limitele parcelei și fața de aliniament
- Limită intravilan existent
- Limită propusă de introducere teren în intravilan

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:

DOMENIU PUBLIC

- Terenuri din domeniu public al statului de interes local

DOMENIU PRIVAT

- Terenuri din proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice
- Teren pentru gospodărire comunală

UNITĂȚI ADMINISTRATIV TERITORIALE:

- UTR-L Zona locuințelor individuale cu maxim P+1+M

- UTR-Gd Zona aferentă gospodăririi comunale

CIRCULAȚIA TERENURILOR:

- Teren ce va fi destinat pentru realizarea străzii pe terenul beneficiarului la care se va schimba categoria de folosință în drum
- Teren ce va fi cedat pentru modernizarea străzi Azuga

Indici tehnici - PUZ	
P.O.T. propus PUZ	4 0%
C.U.T. propus PUZ	1,2
Regim înălțime propus, P+1+M,	h max.=12m

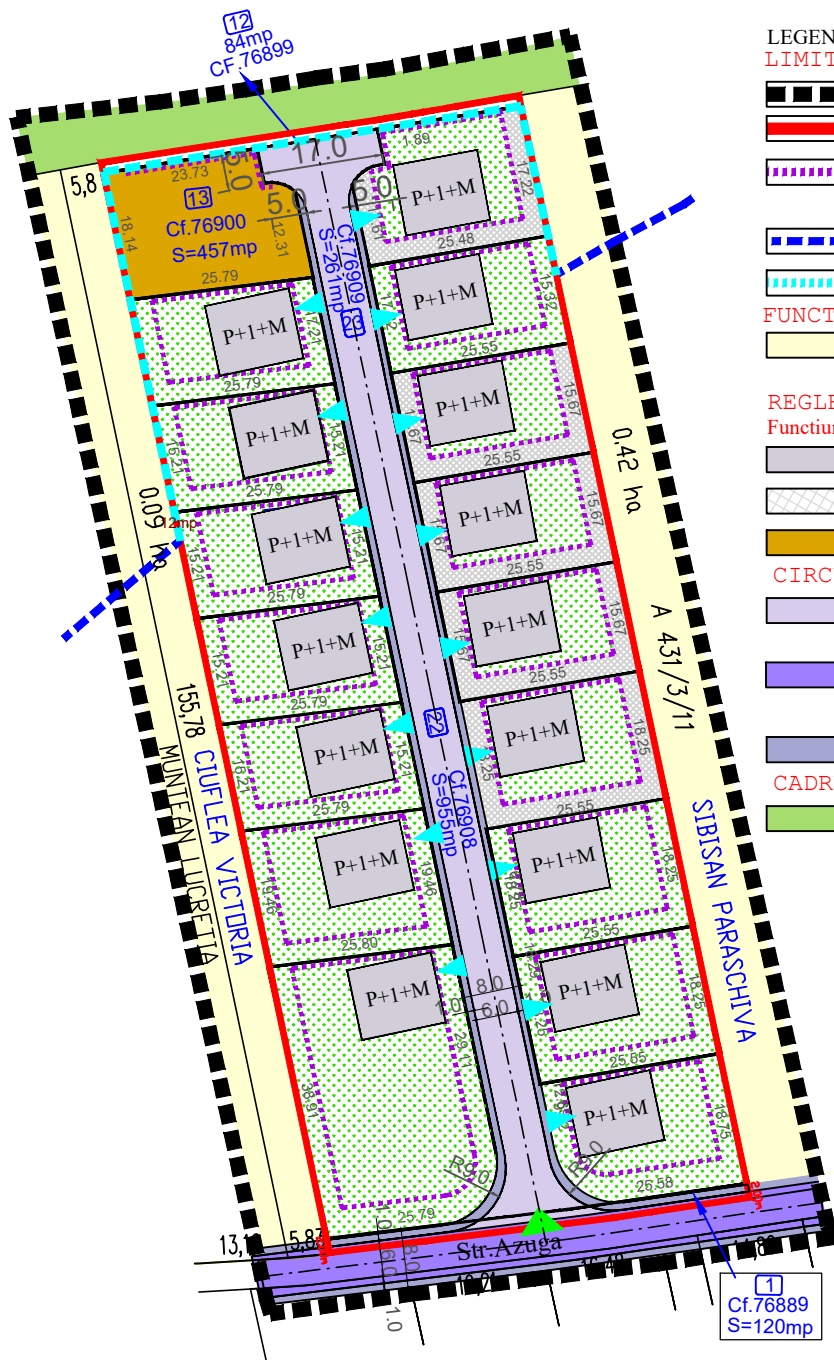
ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
teren studiat	9300	100	-	-
teren edificabil (construibil)	-	-	4733	50,89
retragere față de limitele parcelei	-	-	3055	32,84
circulații auto/pietonale	-	-	1512	16,25
Total	9300	100	9300	100

barbieri

PROIECT
J01/567/2005

Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REGLEMENTARE STRADA ACCES SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN	
Amplasament:	Alba Iulia, Str. Azuga, fn, jud, Alba	
Beneficiari:	Calin Oliviu, Calin Elena Gabriela, Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica, Draghita Vasile, Draghita Floare, Drăghiță Vasile, Petre Ilie Petre Maria, Mondoc Moldovan Vasile, Mondoc Moldovan Ana	
Den. planșă:	PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI	
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
Desenat:	ing. Ramona Sinc	

Nr. pr.:	18/2022
Data:	03.2022
Faza:	PUZ
Scara:	1:1000
Plansa:	4 format A4



LEGENDĂ:

LIMITE:

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de limitele parcelei și fața de aliniament
- Limită intravilan existent
- Limită propusă de introducere teren în intravilan

FUNCTIUNI:

- Terenuri situate conform PUG în UTR.L3A -subzona locuințelor individuale cu P+1+M

REGLEMENTĂRI:

Funcțiuni propuse

- Construcții propuse
- Zonă verde amenajată în incintă
- Teren destinat gospodării comunale

CIRCULAȚIE:

- Stradă propusă pe teren proprietate privată al beneficiarului (profil carosabil 8m, 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului)
- Strada Azuga propusă spre modernizare (profil carosabil de 8m, 6m carosabil și 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului)
- Trotuar

CADRU NATURAL

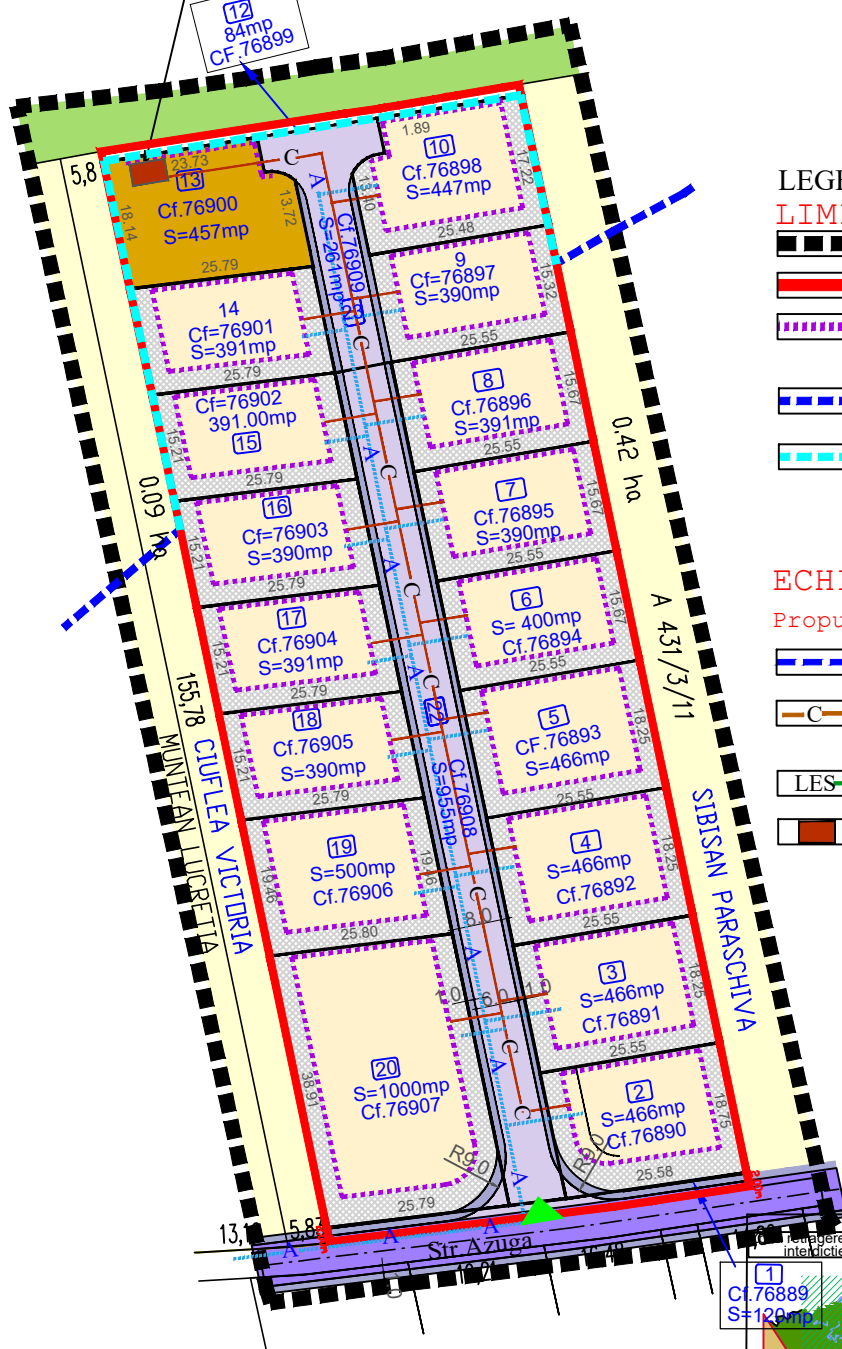
- Zona verde adiacentă digului aferent râului Ampoi

Indici tehnici - PUZ	
P.O.T.propus PUZ	4 0%
C.U.T.propus PUZ	1,2
Regim înălțime propus, P+1+M, h max.=12m	

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
teren studiat	9300	100	-	-
teren edificabil(construibil)	-	-	4733	50,89
retragere fata de limitele parcelei	-	-	3055	32,84
circulati auto/pietonale	-	-	1512	16,25
Total	9300	100	9300	100

<p>barbieri</p> <p>PROIECT J01/567/2005</p>	Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REGLEMENTARE STRADA ACCES SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN	Nr. pr.: 18/2022
	Amplasament:	Alba Iulia, Str. Azuga, fn,jud,Alba	Data: 03.2022
	Beneficiari:	Calin Oliviu, Calin Elena Gabriela, Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica, Draghita Vasile, Draghita Floare, Drăghiță Vasile, Petre Ilie Petre Maria, Mondoc Moldovan Vasile, Mondoc Moldovan Ana	Faza: PUZ
	Den. planșă:	POSSIBILITATI DE MOBILARE	Scara: 1:1000
	Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa:3 format A4
	Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
	Desenat:	ing. Ramona Sinc	

Ministatie de epurare



LEGENDĂ:

LIMITE :

- Limită zonă studiată
- Limită de proprietate, teren detaliat prin PUZ
- Limită retragere față de limitele parcelei și față de aliniament
- Limită intravilan existent
- Limită propusă de introducere teren în intravilan

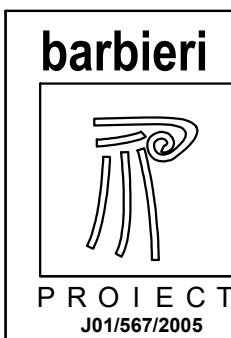
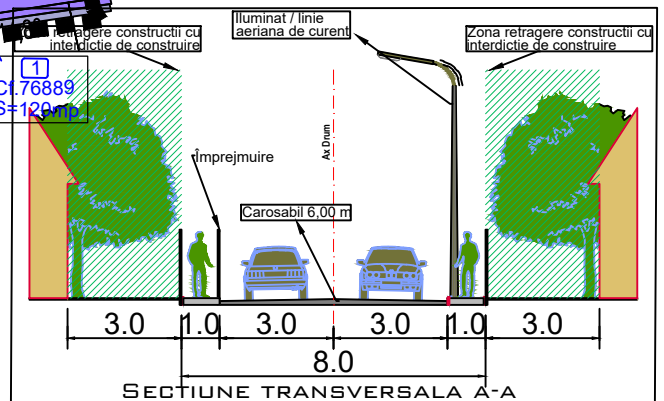
ECHIPARE EDILITARA:

Propunere de extindere rețele edilitare:

- Extindere rețea de apă
- Extindere canalizare menajeră preluată de ministația de epurare
- Extindere rețea electrică - LES- 20KV
- Ministatie de epurare

Indici tehnici - PUZ	
P.O.T.propus PUZ	4 0%
C.U.T.propus PUZ	1,2
Regim înălțime propus, P+I+M,	h max.=12m

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		%	mp	%
teren studiat	9300	100	-	-
teren edificabil(construibil)	-	-	4733	50,89
retragere față de limitele parcelei	-	-	3055	32,84
circulati auto/pietonale	-	-	1512	16,25
Total	9300	100	9300	100



Titlu proiect:	CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE, REGLEMENTARE STRADA ACCES SI INTRODUCERE PARTIALA IN INTRAVILAN	Nr. pr.: 18/2022
Amplasament:	Alba Iulia, Str. Azuga, fn,jud,Alba	Data: 03.2022
Beneficiari:	Calin Oliviu, Calin Elena Gabriela, Cudur Adrian Marius, Cudur Maricica, Draghita Vasile, Draghita Floare, Drăghiță Vasile, Petre Ilie Petre Maria, Mondoc Moldovan Vasile, Mondoc Moldovan Ana	Faza: PUZ
Den. planșă:	ECHIPARE EDILITARE	Scara: 1:1000
Sef proiect:	arh. Marius BARBIERI	Plansa: 5 format A4
Proiectat:	arh. Marius BARBIERI	
Desenat:	ing. Ramona Sinc	