



S.C. BIROU DE PROIECTARE FLESCHIN S.R.L.
B-dul Revoluției 24C, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973
birou@bpfleschin.ro, www.bpfleschin.ro

Pr.nr.13/2023

**” ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE
LOCUINTE SEMICOLECTIVE ”**

Str.Poiana Narciselor,fn, Alba Iulia,jud.Alba

**BENEFICIAR:
SICOE MARIA MAGDALENA**

**PROIECTANT:
S.C. B.P. FLESCHIN S.R.L.
Alba Iulia, str. Motilor, nr. 75 B**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

” ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI CORP DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE ” mun.Alba Iulia,str.Poiana Narciselor, fn jud.Alba

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;

-
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
 - Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
 - Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
 - Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
 - Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
 - Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
 - H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
 - H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
 - Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
 - Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
 - Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
 - H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - **Lege nr. 350 din 6 iulie 2001**
 - Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
 - emitent parlamentul
 - *** modificata prin legea 289/ 2006
 - Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
 - omlpat90/n/911-cp/1997
 - pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
 - teritoriului geodezie si cartografie
 - publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
 - emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie
 - Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
 - pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
 - Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
 - Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de

cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei

- H.C.L. 106/209

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2- "Reglementari urbanistice".

- **UTR -L3V Subzona locuintelor individuale,semicolective si a caselor de vacanta cu P,P+1,P+1+M, niveluri in regim de construire izolat situate in afara ariilor protejate.**

4. Valabilitate și modificări

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

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

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

5.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, gaz si telecomunicatii.

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceasi cladire si din cladirile invecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica precum carosabilul, parcarile, trotuarele si zonele verzi.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

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

6.2. Amplasarea față de aliniament

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

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții.
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm.
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - -însrierea în regimul de aliniere existent
 - -retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - -regim de aliniere liber – peisager
 - -din rațiuni funcționale

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

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1.Accese carosabile

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

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

7.2.Accese pietonale

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda

construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

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

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

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

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

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

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

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

Cap.III - Zonificarea funcțională

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- ***UTR -L3V Subzona locuintelor individuale,semicolective si a caselor de vacanta cu P,P+1,P+1+M, niveluri in regim de construire izolat situate in afara ariilor protejate.***

Funcțiune dominantă

- Funcțiune dominantă : - locuirea;
- Funcțiunile complementare : comerț, dotări publice de mică capacitate(cabinet medical, punct farmaceutic, creșe), anexe gospodărești.

Utilizari admise

- locuinte individuale si semicolective,case de vacanta, cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
- anexe gospodărești – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina,

pergole.

Utilizari admise cu conditionari

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter.
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului si ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

Funciunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens;
- sa nu polueze chimic si fonic;
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare ;
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii;
- sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.

Pentru subzona *L3V Subzona locuintelor individuale,semicolective si a caselor de vacanta cu P,P+1,P+1+M, niveluri in regim de construire izolat situate in afara arilor protejate.*

- 1.nu se va construi pe pante mai mari de 10% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;
- 2.regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat);
- 3.se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- 4.lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.
- 5.raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
- 6.inaltimea maxima recomandata este P + 1(mansarda);
- 7.se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
- 8.plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Utilizari interzise

- interdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
- Interdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, reprezentand

terenul necesar realizării sau extinderii drumului public;

- funcțiuni comerciale și servicii, profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate, acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbe geometria zonei .

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

- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

**UTR – L3V Subzona locuintelor
 individuale, semicolective și a caselor de vacanță cu
 P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat situate în
 afara ariilor protejate.**

- se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
izolat	300	12
semicolective	600 mp	16

Proportia între lățimea și adâncimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice-PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform plansei de reglementari urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazilor:

- strada Narciselor: 5.0m;
- strada Fagaras : 5,00m;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de :
 - de **2m** a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate);
 - Minim **60 cm** pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre).
- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de **3,00m**.
- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului dar nu mai puțin de 3m;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru fortele de interventie;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2.20 m.**), cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- în zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism :
 - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Pentru L3V Subzona locuințelor individuale, semicolective și a caselor de vacanță cu P,P+1,P+1+M, niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate.

- Regimul maxim de înălțime este de P, P+1, S(D)+P+1/ S(D)+P+M;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile învecinate.

- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru L3V Subzona locuintelor individuale, semicolective si a caselor de vacanta cu P,P+1,P+1+M, niveluri in regim de construire izolat situate in afara arilor protejate.

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

IMPREJMUIRI

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

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

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = **24%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

- **CUT** maxim pentru inaltimi P = **0,48** mp.ADC/mp.teren

Cap.IV - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza DTAC, inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
- **Intretinerea spatiilor publice**
 - Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,
Arh. **Stelian Fleschin**

