

1. Proiect nr.

54/2020

**Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala,
lotizare in vederea construirii de locuinte individuale
si modificare reglementari urbanistice in LM2V**

Alba -Iulia, str. Valea Popii, Valea Calugarilor, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

**ALBANI-ROCCHETTI SIMONE
GIURGIU ELENA**

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

Proiectant general:

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

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Iulie 2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala, lotizare in vederea construirii de locuinte individuale si modificare reglementari urbanistice in LM2V

Alba -Iulia, str. Valea Popii, Valea Calugarilor, 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 stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

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

- **UTR D- zona pentru cai de comunicație și construcțiile aferente**
- **UTR LM2v.1 - zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situată pe versanți.**

4. Valabilitate și modificări

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

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

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

6.2. Amplasarea față de aliniament

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

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: ③

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. ③
- 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. ③
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - -înscrierea 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.

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.



BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS

Adresa L. Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr. 25, jud. Alba, Romania
tel./fax : 0259 566228 · MOBIL : 0040 0729104410 · email: office.lefarchitects@gmail.com

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 LM2v.1 – zona de locuinte individuale in panta cu inaltime maxima de P+1(M), in regim de construire izolat UTR propus.*

Funcțiune dominantă

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

Utilizări admise

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

Utilizări admise cu condiționari

- construcții cu locuinte și cu altă destinație la parter.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului și ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

Funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare ;
- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
- activități ce conform legislației nu necesită studii de impact.

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

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

Utilizari interzise

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

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:**UTR – LM2v.1:**

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
izolat	600	12
Parcela de colt	650 mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate 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 3.5 m;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform plansei de reglementari urbanistice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazilor:

- strada Valea Popii: 3, 50m;
- strada Calugarilor : 5,00m;
- strada Sucevita: 5,00m;
- strada A propusa prin PUZ: 4,00m(pentru loturile 4 si 7) pentru lotul 13, lotul 14 si lotul 15);
- strada B propusa prin PUZ: 3,00m pentru loturile 11 si 12.
- strada C propusa prin PUZ: 4,00m pentru loturile 1,2, 3, 5 si 6.

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 de 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 putin 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;

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un accesul carosabil dintr-o strada reglementata conform plansei de Reglementari urbanistice.
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

- Regimul maxim de inaltime este de $S(D)+P+1/ S(D)+P+M$;
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

IMPREJMUIRI

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

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

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

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO- EDILITARA

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea locuintei la retele de utilitate publica.
- Se vor realiza extinderea retelei de canalizare existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la reseaua de canalizare.
- Se va realiza extinderea retelei de apa potabile existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la reseaua de apa.
- Amplasarea fantanilor se face la cel putin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Se va realiza extinderea retelei de electricitate existenta pe strada Valea Popii si se

vor racorda viitoarele loturi la retea.

- Se va realiza extinderea retelei de gaze naturale existenta pe strada Valea Popii si se vor racorda viitoarele loturi la retea.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT maxim = 35%** ; 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**

Utr D.- zona pentru cai de comunicatie si constructiile aferente

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicatie rutiera

Funcțiunile complementare admise zonei

- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatie si infrastructuri, alte instalatii si constructii de acest gen.

Utilizari permise

Tipuri de strazi admise:

- a) Strazi de legatura de categoria a III a
- b) Strazi colectoare de categoria a III a cu un prospect minim de 8 m.
- c) Strazi de categoria a I V a dimensionate conform reglementarilor in vigoare locale

Utilizari permise cu conditii

Pentru subzona D se vor autoriza constructiile si amenajarile propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

1. buna desfasurare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si protectie;
2. zonele de siguranta ale drumurilor.

Interdictii permanente

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau

exploatare impieteaza asupra unei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice si vor prezenta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie.

Nu se admite realizarea retelei cailor de comunicatie rutiera fara realizarea de retele tehnico -edilitare.

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Se vor propune :

1. Realizarea unei strazi perpendiculare (Strada propusa A) pe strada Valea Popii cu un profil transversal :

- Zona verde 0.5 m
- Carosabil 7 m (3,5m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m
- Strada propusa B – strada fara iesire
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 7 m (3,5m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Strada propusa C – paralela cu Strada Sucevita
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m

2. reintregirea profilului stradal al straziilor Sucevita Si Valea Popii, realizarea continuitatii strazii Calugarilor prin cedarea parcelelor necesare in crearea profilului trasversal.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare.
- Frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obtine prin cumparare sau concesiune.

Loturile nr. 13 si 14 nu prezinta obiectul acestui PUZ si intra sub reglementarile PUDului aprobat prin HCL 371/2016.

- Pentru accesul autospecialelor de urgenta se va asigura cel putin o cale de acces pentru interventia autospecialelor de urgenta, dupa cum urmeaza :
 - Pentru lotul 1, 2 si 3 se va asigura accesul pe latura de nord -vest a cladirii.
 - Pentru loturile 4, 5, 6 se va asigura accesul pe latura de sud-est a cladirii.
 - Pentru loturile 7,8,9 se va asigura accesul pe latura de nord -vest a cladirii.
 - Pentru lotul 10 se va asigura accesul pe laturile de sud -est si est a cladirii.
 - Pentru lotul 11 se va asigura accesul pe latura de est a cladirii.
 - Pentru lotul 12 se va asigura accesul pe latura de est a cladirii
 - Pentru loturile 13 si 14 nu fac obiectul acestui PUZ, insa se va asigura accesul pe laturile de vest si est a cladiriiilor
 - Pentru lotul 15 se va asigura accesul pe laturile de vest si sud-est a lotului.
 - Pentru lotul 16 se va asigura accesul pe latura de sud-est a cladirii.

Pe o raza de 100m, nu exista statii de carburanti, gaz sau GPL, in zona existand doar locuintele colective realizate de beneficiar intr-o etapa anterioara si/terenuri libere de constructii.

In zona, pe o raza de 50m si pe amplasamentul studiat, nu exista retele de energie electrica aeriene.

Cap.IV - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Contractele de concesionare sau *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
 - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
- **Intretinerea spatiilor publice**
 - amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
 - Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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