

1. Proiect nr. **130/2022**

**Elaborare PUZ pentru repositionare strada si parcelare
in vederea construirii de locuinte individuale**

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **Lazar Gheorghe, Popa Aurel Marius, Heius Maria,
Enus Maria , Enus Alexandru**

Alba Iulia, Geamana, numarul 10, 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;

Octombrie 2022

FOAIE DE SEMNATURI**Proiectant general:**

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

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
5457**Sef proiect:**arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr.
2307

– Registrul Urbanistilor din Romania

- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
- certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general

Arhitectura:arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI****Redactare :**Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

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. Optiuni ale populatiei

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. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|-----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | A2a | 1 : 500 |
| 4. Reglementari urbanistice - mobilare | A2b | 1 : 500 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 6. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1 ■ Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru repositionare strada si parcelare in vederea construirii de locuinte individuale”

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba

- Beneficiar:

**Lazar Gheorghe, Popa Aurel Marius, Heius Maria,
Enus Maria , Enus Alexandru**

Alba Iulia, Strada Geamana, numarul 10, Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 6 proprietati :

– **Proprietatea nr.1 – Popa Aurel Marius**

- Suprafata de teren – 2700 mp
- CF.nr 115077
- Folosinta: Arabil/intravilan

– **Proprietatea nr.2 – Heius Maria**

- Suprafata de teren 2700 mp
- C.F. 97821
- Folosinta: Arabil/intravilan

– **Proprietatea nr.3 – Lazar Gheorghe**

- Suprafata de teren – 3992mp
- C.F. 97821
- Folosinta: Arabil/intravilan

– **Proprietatea nr.4 – Lazar Gheorghe**

- Suprafata de teren – 1400 mp
- C.F. 87094
- Folosinta: Arabil/intravilan

– **Proprietatea nr.5 – Enus Maria**

- Suprafata de teren – 2700 mp
- C.F. 94535
- Folosinta: Arabil/intravilan

– **Proprietatea nr.7 – Heius Maria**

- Suprafata de teren – 2695 mp
- C.F. 96588
- Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1730 din 20.09.2022**

- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 108/2008 si PUZ aprobat cu HCL 148/05.2020

2. Studiu actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

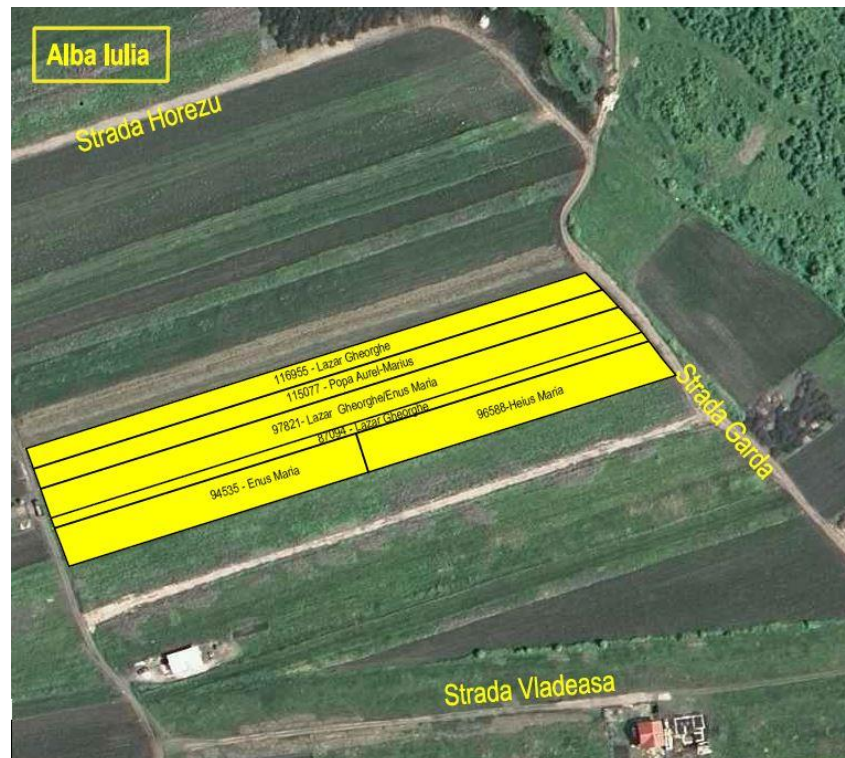
In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest a acestuia.

Amplasamentul:



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- **La N – proprietate privata UTR -LM2 - LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit**
- **La S – proprietate privata UTR -LM2 - LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit ;**
- **La V – Strada Vidra - UTR Cr.c. - circulatii - strazi**
- **La E – strazile Garda - UTR Cr.c. - circulatii - strazi**

Vecinitati functionale

Zona studiată se afla în intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind încadrată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia în UTR L3A- zona locuinte individuale, și conform PUZ „Extindere perimetru intravilan Calea Mitor – municipiul Alba Iulia” aprobat cu HCL 108/2008 în - proprietate privata UTR -LM2 - LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

2.3. Elemente ale cadrului natural

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, rețeaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul este plat și nu prezintă probleme din punct de vedere geotehnic.

2.4. Circulatia

● **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la terenurile studiate se face din strazile Vidra – pe latura de vest și de pe strada Garda pentru latura de est.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile în intravilanului localitatii Alba Iulia, dar încă nu este dezvoltată din punct de vedere a tramei stradale, a rețelelor edilitare și a fondului construit.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

În zona, pe strada Garda există : rețea de apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și rețea de energie electrică în LES.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatiei

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;

Se propune repositionarea strazii Calimanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafete aproximativ si adancimi egale, construibile.

Lotizarea terenului se va face in parcele de aproximativ 300-450 mp.

Accesul pe parcelele noi se va face din :

- Strada Calimanesti : loturile 1-19 si 21-38;
- Stada Garda : loturile 20 si 39;

Profilul strazii repositionate va fi:

- Strada Calimanesti:
 - Trotuar 1.5 m
 - Sp.verde+parcaje -2.5m
 - Carosabil 3,5m (un singur sens)
 - Spatiu verde 0.5 m

Profilul strazilor reintregite:

- Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- Strada Garda– strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar : 1 m
 - Pista de biciclisti 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Pista de biciclete – 1m
 - Trotuar 1 m

- Asigurarea utilitatilor :

Se vor realiza prin racord la loturile propuse la strazile Vidra si Garda.

Pentru loturile de pe strada Calimanesti, se vor realiza extinderi de retele. Acestea se vor realiza din strada Garda.

- Utilitati existente : pe strada Garda exista retele de apa, canalizare, gaz si curent electric.

3.2. Prevederi ale P.U.G/P.U.Z

- **LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1+M LM2; LM; LM2a1; LM2v – LOCUINTE INDIVIDUALE– ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1+m**
 - o **subzona LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit**

Funcțiunea dominantă a zonei

– PREDOMINANT REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP URBAN *in regim izolat, cuplat sau insiruit.*

Funcțiunile complementare admise zonei

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat :

- unități comerciale (cu marfuri de folosință zilnică) alimentară și nealimentară max 70% din suprafața parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibrații sau impurifică apa , aerul , solul (profesii liberale – , activități personale , coafor , frizerie , croitorie , reparații, max 70% din suprafața parterului.)
- cabinet medical , punct farmaceutic (max 70% din ad < 200 mp.)
- creșe (la parterul sau parterul și etajul locuințelor--max 70% din ad. < 200 mp)- V-3.

Utilizare funcțională**○ Utilizări permise**

- locuințe izolate;
- locuințe cuplate;
- locuințe insiruite .
- construcții cu conformare, volumetrie și compoziție urbană , în regim izolat , cuplat sau insiruit și amenajările cu funcțiunile complementare admise zonei

○ Utilizări permise cu condiționari

- construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter, dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementară acestora . supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului- 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

- obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate

Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, 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.

- **Interdictii temporare** (pina la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica ,obtinerea avizelor specifice)
- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- **Interdictii permanente** (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la: LM2, LM, LMv
- Inderdictie de construire pe fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public., in functie de conformatia parcelelor ;
- Inderdictie 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 conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – 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 refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor se specifica acele zone si subzone in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel

cum este determinata de trama stradala orientata pe curbeler de nivel.

- Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire .
- Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza , fasiile de siguranta) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari .

Amplasarea fata de aliniament- LM2:LM ;LM2v se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI.
- se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:
* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata
- orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.

Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari A2 pentru a crea:

- protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale

Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca :

- inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus

Aliniamentul stradal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejmuiiri .

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat.
 - în cazul loturilor puțin adânci se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care spre această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar adosarea respectă înălțimea și lățimea acestui calcan, prevederea nefiind valabilă în cazul unor anexe și garaje.
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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 metri;

- 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.

Retragerea construcțiilor față de aliniament are la bază rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometelor și nocivităților)

- distanțele minime față de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unei distanțe :
 - de 1,90m a fațadelor cu ferestre (servitutea de vedere față de o limită de proprietate ;
 - Minim 60 cm pt. Intretinere și intervenție (când nu are ferestre) ;
- distanțele minime față de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de înșirire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mică de 3,00m.
- distanțele minime față de limita posterioară , conform normelor sanitare de înșirire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public
- treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie
- Se stabileşte interdictie de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare .
- distantele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice

In functie de marimea parcelei , constructiile se vor amplasa in regim :

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- zolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban :Insoirea si iluminatul natural

- intimitatea de locuire
- conditii de vizibilitate
- accesul vehiculelor

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Accese pietonale

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- se respecta art. 27 din R.G.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Realizarea de retele tehnico-edilitare

- se respecta art. 28 din R.G. –
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

- se respecta art. 29 din R.G.

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

- Parcelarea

se respecta art. 30 din R.G.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, In vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.

LM2-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 .Se pot propune accese de incinta prin PUD-uri cu conditia respectarii prezentului RLU

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolat	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Lotizarile existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si pastrate in PUZ 602/2004, determinand si preluarea regulilor de amplasare si conformare a constructiilor in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
1-.LM – Zona rezidentiala cu subzonele LM2 , LM2p	
LM2;LM; LM2a1	P + 1+M

Alte inaltimi admise - LM2;LM; LM2a1

- S(D) + P -S(D) + P+1(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.

- se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.
- in sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

Aspectul exterior al constructiilor

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:.

- Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- 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

Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia are urmatorul procent maxim de ocupare a terenului:

- LM zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente). p, p+ i, p+ 1+m Pentru locuintele cu alte functiuni admise la parter ,amplasamentul se va organiza in trei zone in functie de capacitatea functiunilor admise zonei (vezi articol 20 –)in limitele proprietatii si aliniamentului.
 - zona ocupata de constructii
 - zona accese,alei,parcaje
 - zona verde cu rol decorativ si protectie

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmui

Parcaje

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcarea la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Spatii libere si spatii plantate

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei LM2;LM; LM2a1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit.
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei

- Constructii de locuinte -in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

Imprejmuiri

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

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separate

vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

b) imprejmuiiri 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.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **1.2 mp.ADC/mp.teren**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

Se propune repositionarea strazii Calimanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafete aproximativ si adancimi egale, construibile.

- **Cr.c.- zona pentru cai de comunicatie si constructiile aferente**

Funciunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicatie rutiera

Funciunile 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 Cr 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.

Profilul strazii repositionate va fi:

- Strada Calimanesti: strada nemodernizata
 - Trotuar 1.5 m
 - Sp.verde+parcaje -2.5m
 - Carosabil 3,5m (un singur sens)
 - Spatiu verde 0.5 m

Profilul strazilor reintregite:

- Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- Strada Garda– strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar : 1 m
 - Pista de biciclisti 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Pista de biciclete – 1m
 - Trotuar 1 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune repositionarea strazii Calimanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafete aproximativ si adancimi egale, construibile.

Profilul strazii repositionate va fi:

- Strada Calimanesti: strada nemodernizata
 - Trotuar 1.5 m
 - Sp.verde+parcaje -2.5m
 - Carosabil 3,5m (un singur sens)
 - Spatiu verde 0.5 m

Profilul strazilor reintregite:

- Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar 1 m

- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m
- Strada Garda – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar : 1 m
 - Pista de biciclisti 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Pista de biciclete – 1m
 - Trotuar 1 m

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor pastra cele doua zone teritoriale de referinta :

- UTR LM2.1 – subzona locuinte individuale si functiuni complementare
- UTR Cr.c. – Zona circulatii

Bilant teritorial					
	Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
		mp	%	mp	%
Simbol	Suprafata totala	16.179	100	16.179	100
UTR -Cr	Strazi (carosabil+trotuar)	-	-	2.719	16.81
Str.	Drum	-	-	1.426	8.81
Tr.	Trotuar	-	-	699	4.31
P. bic.	Pista de biciclete	-	-	47	1.42
P.	Parcaje	-	-	317	1.96
Sv	Spatiu verde	-	-	230	0.3
UTR -LM2.1	Suprafata constructibila	16.179	100	13.460	83.19

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strada Garda.
- Canalizare : Se va extinde reseaua de canalizare existenta pe Strada Garda pentru loturile propuse .
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Garda.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe strada Garda.

- pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza în interiorul proprietății.

O atenție sporită trebuie acordată evacuării deșeurilor menajere din zonă, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuințelor create vor avea obligația să încheie contracte cu firmele de salubritate specializate, în vederea evacuării regulate a deșeurilor și resturilor menajere, stranse în puștele speciale și depozitate în mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune păstrarea atât a caracterului zonei, funcțiunea dominantă rămânând locuirea, cât și a principalelor reglementări existente în prezent pentru zona studiată.

Se propune repositionarea strazii Calimanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafete aproximativ si adancimi egale, construibile
Accesul pe parcelele noi se va face din :

Strada Calimanesti

Stada Vidra

Stada Garda

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Garda

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

1. Proiect nr. **130/2022**

Elaborare PUZ pentru repositionare strada si parcelare in vederea construirii de locuinte

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : **Lazar Gheorghe, Popa Aurel Marius, Heius Maria,
Enus Maria , Enus Alexandru
Alba Iulia, Geamana, numarul 10, 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;

Octombrie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Elaborare PUZ pentru repositionare strada si parcelare in vederea construirii de locuinte individuale”

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, 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 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 A2a – “Reglementări urbanistice - zonificare”.

- **LM ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1+M**
 - **subzona LM2.1 – zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat**
- **UTR Cr.c.- zona pentru cai de comunicație și construcțiile aferente**

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 – 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.

Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ;. 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: *f*

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. *f*

- 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. *f*
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înșrierea 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.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospeciălor 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.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

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 conform 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.

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

1. LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+I+M

- **subzona LM2.1 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

Funcțiunea dominantă a zonei

– PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN *in regim izolat sau cuplat.*

Funcțiunile complementare admise zonei

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor:

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.)
- cabinet medical ,punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.)

Utilizare funcțională

○ **Utilizari permise**

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- constructii cu conformare,volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat sau cuplat si amenajarile cu funcțiunile complementare admise zonei

○ **Utilizari permise cu conditionari**

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
- se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, 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.
- **Interdictii temporare** (pina la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica ,obtinerea avizelor specifice)
 - interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
 - **Interdictii permanente** (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.
1. Inderdictie de construire pe fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public., in functie de conformatia parcelelor ;
 2. Inderdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public ;
 3. 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 conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – 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 refolosibile;
 - platforme de precolectare a deseurilor urbane;
 - cresterea animalelor pentru subzistenta;
 - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine

sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor se specifica acele zone si subzone in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe curbeler de nivel.
- Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire .
- Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza , fasiile de siguranta) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari .

Amplasarea fata de aliniament- se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI.
- se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:
* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata

Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari A2 pentru a crea:

- protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale

Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca :

- inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus

Aliniamentul stradal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejmuiiri .

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
 - o in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
 - o retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- **Amplasarea constructiilor va respecta limita edificabilului maximal prezentat în planșa reglementări urbanistice, cu posibilitatea următoarelor detalieri :**
 - 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 3 m.
 - 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 pt fortele de interventie
 - Se stabilește interdictie de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare .
 - distantele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice.

Conform propunerilor din planșa reglementări, constructiile se vor amplasa in regim :

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- izolat (cu retrageri fata de vecinatati)
- Înșiruit

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Accesele carosabile se vor realiza din strazile :
 - Garda, pentru parcelele 20,21,38 si 39 cu un profil reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020 avand doua benzi carosabile, cate una pe sens, cu o latime de 3

m fiecare.

- Calimanesti, pentru parcelele 1-19 si 22-37 cu un profil reglementate prin prezentul PUZ avand o banda carosabila cu o latime de 3,5 m.

– stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, pentru rezidenti, parcajul amenajat in lungul benzii carosabile putand fi utilizat de vizitatori.

Accese pietonale

Accesele pietonale, in incinta viitoarelor parcele, se vor realiza, deasemenea din strazile Calimanesti si Garda, asemenea acceselor auto.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

Prin prezentul puz au fost propuse 39 de loturi construibile și un lot pentru asigurarea căilor de comunicație și accese, după cum urmează :

Nr.crt	Denumire lot	Regim de construire	Suprafata lot
1	Lot nr. 1	cuplat	302
2	Lot nr. 2	insiruit	198
3	Lot nr. 3	cuplat	306
4	Lot nr. 4	cuplat	306
5	Lot nr. 5	cuplat	306
6	Lot nr. 6	cuplat	306
7	Lot nr. 7	cuplat	306
8	Lot nr. 8	cuplat	306
9	Lot nr. 9	cuplat	306
10	Lot nr. 10	cuplat	306
11	Lot nr. 11	cuplat	306
12	Lot nr. 12	cuplat	306
13	Lot nr. 13	cuplat	306
14	Lot nr. 14	cuplat	306
15	Lot nr. 15	cuplat	306
16	Lot nr. 16	cuplat	306
17	Lot nr. 17	cuplat	306
18	Lot nr. 18	cuplat	408
19	Lot nr. 19	cuplat	408
20	Lot nr. 20	cuplat	287
21	Lot nr. 21	cuplat	364
22	Lot nr. 22	cuplat	312
23	Lot nr. 23	insiruit	198

24	Lot nr. 24	cuplat	297
25	Lot nr. 25	izolat	408
26	Lot nr. 26	izolat	408
27	Lot nr. 27	izolat	408
28	Lot nr. 28	izolat	408
29	Lot nr. 29	izolat	452
30	Lot nr. 30	izolat	450
31	Lot nr. 31	izolat	450
32	Lot nr. 32	izolat	450
33	Lot nr. 33	izolat	450
34	Lot nr. 34	izolat	408
35	Lot nr. 35	izolat	408
36	Lot nr. 36	izolat	408
37	Lot nr. 37	izolat	408
38	Lot nr. 38	cuplat	248
39	Lot nr. 39	cuplat	340

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

- S(D)+P+1
- Max 8m la cornisa, masurati de la cot 0,00 a constructiei.

Aspectul exterior al constructiilor

- Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- 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

Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia are urmatorul procent maxim de ocupare a terenului:

- LM zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente). P, P+ 1, P+ 1+M Pentru locuintele cu alte functiuni admise la parter ,amplasamentul se va organiza in trei zone in functie de capacitatea functiunilor admise zonei (vezi

articol 20 –) in limitele proprietatii si aliniamentului.

- zona ocupata de constructii
- zona accese, alei, parcaje
- zona verde cu rol decorativ si protectie

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Spatii libere si spatii plantate

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei LM2.1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, recreere, gradinarit.
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei

- Constructii de locuinte -in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

Imprejmuiri

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

- a) 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.
- b) 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.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltime $P = 1.2$ mp.ADC/mp.teren

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

Se propune repositionarea strazii Calimanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafete aproximativ si adancimi egale, construibile.

- **Cr.c.- zona pentru cai de comunicatie si constructiile aferente**

Funciunea dominanta a zonei :

- Cai de comunicatie rutiera

Funciunile 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.

Utilizari permise cu conditii

Pentru subzona Cr 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.

Profilul strazii repositionate va fi:

4. Strada Calimanesti: strada nemodernizata
 - Trotuar 1.5 m
 - Parcaj+spatiu verde(2.5m)
 - Carosabil 3.5m(un singur sens)
 - Spatiu verde 0.5 m

Profilul strazilor reintregite:

5. Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
6. Strada Garda– strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar : 1 m
 - Pista de biciclisti 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Pista de biciclete – 1m
 - Trotuar 1 m

Limita de viteza 30k/h

Cap.IV - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **vanzarea de loturi**

- Contractele de *vinzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre *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 D.T.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**