

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE**

▪ BENEFICIAR

SAVA RADU, SAVA LAVINIA DENISA

▪ PROIECTANT GENERAL

SC RED ARTTECH SRL

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA
TH. ADRIAN GOTA

▪ DATA ELABORARII

MARTIE 2023

▪ NR. PROIECT

07-23

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, LOC. ALBA IULIA, TINERETULUII. NR. 10.

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. Se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte familiale individuale, respectiv schimbarea zonei functionale din subzona locuintelor rurale izolate L6B, in subzona de locuinte rurale izolate L6Ba, unde suprafata lotului minim sa fie 1300mp.

Terenul este marginit la Nord-Vest de strada Tineretului si proprietati private pe celelalte laturi.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G aprobat, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.**

P.U.G. municipiul Alba Iulia

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- strada Tineretului la Nord-Vest,
- proprietati private pe celelalte laturi.

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 1373 mp si se afla in proprietatea SAVA RADU, SAVA LAVINIA DENISA, conform CF 89937.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Mun. Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren arabil si faneata.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in intravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei rezidentiale.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in intravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Sud a localitatii si este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in subzona de locuinte rurale izolate L6B.

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

Amplasarea in limita intravilanului localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

▪ Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona "culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)" în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7$ sec.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

▪ Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Strada Tineretului dezvoltata anterior, a carei profil va ramane neschimbat, conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior. Strada este partial modernizata, fara trotuare, neexistand elemente de colectare si evacuare ape pluviale. Sistemul rutier fiind alcatuit din impietruire usoara cu piatra sparta.

▪ Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Terenul se invecineaza cu strada Tineretului a carei profil nu necesita largire.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

▪ Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent terenul este folosit ca teren arabil si faneata, pe teren nu exista nici o constructie.

▪ Relationari intre functiuni

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.

▪ Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol si faneata, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

▪ Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala.

▪ Asigurarea cu spatii verzi

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

▪ Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfuncionalitati**
Sunt necesare reglementari urbanistice unitare in aceasta zona, pentru a reglementa un tesut urban incomplet structurat, care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale. Starea proasta a drumurilor; lipsa imbracamintii rutiere moderne ale acestora.
- **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**
 - **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**
 - 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**
In zona, exista retele de apa potabila, canalizare si gaze naturale.
 - 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**
Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransarea la reseaua de joasa tensiune existenta pe strada, pe cheltuiala proprie a beneficiarului.
 - **Principalele disfuncionalitati**
Nu este cazul
- **2.7. PROBLEME DE MEDIU**
Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.
 - **Relatia cadrul natural - cadrul construit**
Propunerea se incadreaza in functiunea zonei.
 - **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**
Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri
 - **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**
Nu este cazul
 - **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**
Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.
 - **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**
Nu este cazul
- **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**
 - **Puncte de vedere ale populatiei**
Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia.
 - **Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**
Conform avizului de oportunitate
 - **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.**
Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfuncionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei locuinte familiale individuale, respectiv schimbarea zonei functionale din subzona locuintelor rurale izolate L6B, in subzona de locuinte rurale izolate L6Ba, unde suprafata lotului minim sa fie 900 mp.

Conform PUG terenul studiat se afla in subzona de locuinte rurale izolate L6B. In aceasta zona au mai fost elaborate si aprobate o serie de documentatii de urbanism pentru locuinte individuale, semicolective si dezvoltare retea de strazi.

Accesul se face din strada Tineretului a carei profil nu necesita largire. Regimul de inaltime propus este D+P+1(M), regim de construire izolat, POT 15% si CUT 0.45. Aliniamentul la strada Tineretului este de 3.00m iar retragerile fata de limitele laterale 3.00m si 0.60m, iar posterioare de 3.00m.

Terenul studiat are o suprafata de 1373 mp si se afla in proprietatea SAVA RADU, SAVA LAVINIA DENISA, conform CF 89937.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Funciunea dominanta : subzona de locuinte rurale izolate L6Ba

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : D+P+1(M)

Regimul de aliniere a constructiilor:

Retrageri minime fata de aliniament: 3m la strada Tineretului, iar retragerea posterioara 3m conform plansei de reglementari urbanistice.

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

Retrageri fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m.

POT max. admis =15%, CUT max.admis = 0.45

Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Tineretului.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuasa a deseurilor.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul intravilan, zona rezidentiala.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+1 si un procent de ocupare al terenului de maxim 15%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

▪ Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Accesul se face din strada Tineretului a carei profil va ramane neschimbat, dezvoltata conform documentatiilor de urbanism aprobate anterior si avizului comisiei de circulatie. Modernizarea strazii poate fi realizata in viitor, cu sistem rutier de tip elastic cu suprastructura din imbracaminte asfaltica. Sistemul rutier recomandat pentru trotuare este din dale de beton vibropresat pe fundatie balast.

▪ Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

▪ Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

▪ Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

▪ Organizarea circulatiei pietonale

Accesul la locuinte se vor realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii.

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor.

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

Bilant teritorial zona

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE	1373	100	1373	100
ZONA de LOCUINTE (L6Ba)	1373	100	1373	100
CONSTRUCTII (ZONA EDIFICABILA)	-	-	205.95	15
CIRCULATII si PARCAJE	-	-	480.55	35
ZONA VERDE si GRADINARIT	-	-	686.5	50

POT max. admis = 15%, CUT max.admis = 0.45

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

▪ Alimentarea cu apa

Se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

▪ Telecomunicatii

Se va respecta conditiile avizul operatorului de retea din zona.

▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecarei constructii.

▪ Alimentarea cu gaze naturale

Se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

▪ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de catre sistemul individual de canalizare, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar.

▪ Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**
Nu este cazul.

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

In baza avizului de circulatie obtinut, este posibila modernizarea strazii conform plansei de reglementari anexate.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

Categori principale de interventie:

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

**INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA**



I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE**", amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Tineretului.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Tineretului.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala;
- zona domeniului public care cuprinde strazile existente.

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

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

- ❑ **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**
Nu este cazul
- ❑ **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- ❑ **4.3 Suprafete impadurite**
Nu este cazul
- ❑ **4.4 Resursele subsolului**
Nu este cazul
- ❑ **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**
Nu este cazul
- ❑ **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**
Nu este cazul
- ❑ **4.7 Zone construite protejate**
Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- ❑ **5.1 Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul
- ❑ **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- ❑ **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- ❑ **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- ❑ **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, recompartmentari functionala se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.
- ❑ **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 15%
- ❑ **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Nu sunt necesare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- ❑ **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**
Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

- **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**
In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 3.00m, fata de accesul din strada Tineretului.
- **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**
Nu este cazul
- **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA**
Nu este cazul
- **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**
Nu este cazul
- **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**
Nu este cazul
- **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**
In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
Retragerile fata de strada Tineretului vor fi de minim 3m, iar fata de limita din spate va fi de 3m.
Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.
- **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**
Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.
Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice
Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- **7.1 Accese carosabile**
Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.
Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.
Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.
Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.
- **7.2 Accese pietonale**
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

□ 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Pentru racordarea la rețeaua de apă și canalizare se va realiza bransament la rețeaua existentă.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

□ 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Construcțiile se vor racorda la rețelele existente în zonă.

□ 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

□ 9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se va păstra parcelarul existent. Unde este nevoie de parcelare se vor crea parcele cu front la stradă de minim 12m.

Suprafața minimă a parcelei este de 900 mp.

Se permite construirea:

- Prin autorizare directă pentru parcelele cu suprafața de minim 900mp, într-o zonă maxim 40m de la aliniament, bandă de constructibilitate;

- Prin autorizare în baza unui P.U.D. pentru parcele sub 900mp și cu propuneri care vor depăși respectiva zonă de constructibilitate, menționată mai sus.

- Prin aprobarea unui P.U.D. pentru autorizarea unor construcții cu funcțiuni de tip turistic (agropensiuni, etc), cu condiția ca suprafața minimă a parcelei să fie de 1500mp, respectiv condiția ca aceste construcții să nu depășească prin masivitate, tipologia volumetrică a zonei.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Alba Iulia.

Constituirea parcelelor se va face ținându-se cont de caracterul tradițional al zonei cu zona de construcții (corp principal de locuință, anexă și eventual corp de locuință secundară, bucatărie de vară) și zona de grădina care să ocupe un procent de 50%.

□ 9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim $D+P+1(M)$ $H_{max} = 7m$ la cornișă, 12.00m la coama, respectând art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

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

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucrări ce depășesc înălțimea cornișei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperisului. (respectând în același timp art 3 alin 1 din ordinul 119/2014.

□ 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Materialele și tehnicile de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

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

□ 10.1. Parcaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

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

□ 10.2. Spatii verzi plantate.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii. Se propune pastrarea unui raport minim de 50%-50% intre zona edificabila si zona de gradini in care se poate practica o agricultura ne-intensiva, arhaica, ecologica sau de subzistenta.

□ 10.3. Imprejmuirile

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.80m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

III . ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = L6Ba subzona de locuinte rurale izolate:

- zona domeniului privat, zona de locuinte individuale in regim D+P+1(M)
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

○ Generalitati

Tipurile de zone functionale;

Funciunea dominanta a zonei;

Funciuni complementare admise zonei.

○ Utilizare functionala

Utilizari permise;

Utilizari permise cu conditii;

Utilizari interzise.

- o Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- Reguli cu privire la echiparea edilitara;
- Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Conform PUG terenul studiat se afla in subzona de locuinte rurale izolate L6B.

Unitatea teritoriala de referinta propusa:

UTR = L6Ba subzona de locuinte rurale izolate.

Generalitati

- 1.1. Tipurile de zone functionale:
 - Zona de locuinte permanente
 - Zona cailor de comunicatie rutiera.
- 1.2. Functiunea dominanta a zonei
 - Subzona locuintelor rurale izolate L6B si L6Ba
- 1.3. Functiuni complementare admise zonei:
 - anexe
 - echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: servicii compatibile cu functiunea de locuire.

2.2. Utilizari permise cu conditii.

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

Anexe gospodaresti dispuse si construite in mod traditional pentru: adapostirea animalelor (maxim 4 capete porcine si 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor de la acestea, cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamente publice sa se respecte o distanta de minim 25m.

2.3. Utilizari interzise:

1. activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
2. activitati industriale;
3. activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
4. activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Retragerile fata de aliniamentul la strada Tineretului i vor fi de minim 3m, iar retragerile posterioare de 3m.

Prin autorizare directa pentru parcelele cu suprafata de minim 900mp, intr-o zona maxim 40m de la aliniament, banda de constructibilitate;

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesese vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a cailor de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Pentru racordarea la reseaua de apa si canalizare se va realiza bransament la reseaua existenta.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT max. admis = 15%, CUT max.admis = 0.45

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiuri:

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii. Se propune pastrarea unui raport minim de 50%-50% intre zona edificabila si zona de gradini in care se poate practica o agricultura ne-intensiva, arhaica, ecologica sau de subzistenta.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

**INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA**

