

Teritoriu administrativ al comunei Ciugud

Teritoriu administrativ Municipiului Alba Iulia

ALBA IULIA OARDA

Legenda

- Str. Victoriei
- Str. Dumbravitei
- Amplasament studiat
- Intravilan existent
- limita teritoriu administrativ



SC ARHPROJECT ONE SRL str. Nazareth IIII, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 072367313			Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES Loc. Alba Iulia, Oarda, Extravilan, F.N., jud. Alba		Nr. pr: 77/2020	
			Beneficiari: KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN		Faza PUZ	
Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN		Scara 1:5000	Denumirea plansei: PLAN INCADRARE IN LOCALITATE		
Intocmit:	arh. MIREA IULIAN			Data Iunie 2020	Nr. pl. 0	
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU					

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	505083.004	390470.275	1.129
2	505082.413	390471.237	1.249
3	505081.564	390472.153	0.969
4	505080.786	390472.731	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
6	504972.710	390516.057	1.590
7	504971.233	390516.647	0.189
8	504971.044	390516.657	0.295
9	504970.757	390516.589	0.258
10	504970.536	390516.456	0.435
11	504970.255	390516.123	0.235
12	504970.075	390515.972	0.237
13	504969.863	390515.867	0.256
14	504969.613	390515.814	0.274
15	504969.339	390515.825	0.283
16	504969.073	390515.922	2.085
17	504967.137	390516.697	0.251
18	504966.908	390516.800	0.252
19	504966.711	390516.957	0.239
20	504966.569	390517.149	0.228
21	504966.476	390517.357	0.300
22	504966.426	390517.653	1.078
23	504966.505	390518.728	0.963
24	504966.379	390519.683	1.108
25	504965.999	390520.724	1.206
26	504965.324	390521.723	1.187
27	504964.430	390522.504	0.252
28	504964.241	390522.670	0.258
29	504964.096	390522.883	0.278
30	504964.012	390523.148	0.250
31	504963.994	390523.397	0.220
32	504964.035	390523.613	0.232
33	504964.119	390523.829	130.315
34	505085.107	390472.416	3.600
35	505083.782	390472.177	2.055

S(2)=522.14mp P=270.095m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	504972.710	390516.057	1.590
5	504971.233	390516.647	0.189
6	504971.044	390516.657	0.295
7	504970.757	390516.589	0.258
8	504970.536	390516.456	0.435
9	504970.255	390516.123	0.235
10	504970.075	390515.972	0.237
11	504969.863	390515.867	0.256
12	504969.613	390515.814	0.274
13	504969.339	390515.825	0.283
14	504969.073	390515.922	2.085
15	504967.137	390516.697	0.251
16	504966.908	390516.800	0.252
17	504966.711	390516.957	0.239
18	504966.569	390517.149	0.228
19	504966.476	390517.357	0.300
20	504966.426	390517.653	1.078
21	504966.505	390518.728	0.963
22	504966.379	390519.683	1.108
23	504965.999	390520.724	1.206
24	504965.324	390521.723	1.187
25	504964.430	390522.504	0.252
26	504964.241	390522.670	0.258
27	504964.096	390522.883	0.278
28	504964.012	390523.148	0.250
29	504963.994	390523.397	0.220
30	504964.035	390523.613	0.232
31	504964.119	390523.829	130.315
32	505085.107	390472.416	3.600
33	505083.782	390472.177	2.055

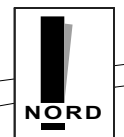
S(3)=2200.29mp P=223.361m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	505071.770	390442.819	29.665
1	505083.004	390470.275	1.129
8	505082.413	390471.237	1.249
7	505081.564	390472.153	0.969
6	505080.786	390472.731	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
4	504972.710	390516.057	31.195
42	505000.670	390471.269	76.581

(1)=3720.76mp P=299.826m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
38	504938.435	390534.106	27.664
35	504964.119	390523.829	130.315
36	505085.107	390475.416	3.591
43	505086.433	390478.656	4.089
44	505087.981	390482.440	19.811
45	505093.307	390501.522	19.812
46	505098.633	390520.605	1.902
47	505098.065	390522.457	45.671
48	505059.158	390538.425	8.545
49	505016.756	390535.392	8.545
50	505008.823	390558.567	18.936
51	504991.302	390551.384	15.469
52	504976.389	390545.517	15.468
53	504962.677	390539.650	10.654
54	504958.642	390529.790	15.374
55	504944.358	390535.502	6.095

S(1)=6071.29mp P=386.289m



LEGENDA:

- Loturi studiate (teren arabil extravilan)
- Dj 107 C
- Limita de proprietate
- Limita zonei studiate
- Limita trup Intravilan
- Zona protectie Drum Judetean 20 m din ax drum
- Zona protectie Autostrada 50 m din ax drum
- Zona protectie LEA 20kv

SC ARHIPROJECT ONE SRL str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 072367313		Denumirea proiectului: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES Loc. Alba Iulia, Oarda, Extravilan, F.N., jud. Alba		Nr. pr: 77/2020
Beneficiari: KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN		Faza PUZ		Nr. pl. 1
Desenat: ing. HANCHES LIVIU Proiectat: arh. MIREA IULIAN Sef proiect: arh. MIREA IULIAN		Denumirea plansei: PLAN DE SITUATIE EXISTENTA		
Scara 1:1000		Data Iunie 2020		



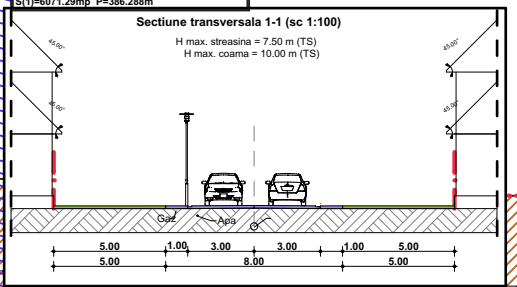
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	505083.004	390470.275	1.129
2	505082.413	390471.237	1.249
3	505081.564	390472.153	0.969
4	505080.786	390472.731	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
6	504972.710	390516.057	1.590
7	504971.233	390516.647	0.189
8	504970.757	390516.557	0.295
9	504970.255	390516.389	0.258
10	504970.075	390515.972	0.237
11	504969.863	390515.867	0.256
12	504969.613	390515.814	0.274
13	504969.339	390515.825	0.283
14	504969.073	390515.922	0.285
15	504967.137	390516.697	0.251
16	504966.505	390516.800	0.252
17	504966.379	390516.683	1.108
18	504966.426	390517.357	0.300
19	504966.569	390517.149	0.228
20	504966.908	390516.800	0.252
21	504966.711	390516.357	0.239
22	504966.476	390517.353	0.300
23	504966.426	390517.653	0.178
24	504966.505	390521.724	1.206
25	504965.324	390521.723	1.187
26	504964.430	390522.504	0.252
27	504964.241	390522.670	0.258
28	504964.096	390522.883	0.278
29	504964.012	390523.148	0.250
30	504963.994	390523.397	0.220
31	504964.035	390523.613	0.232
32	504964.119	390523.829	27.664
33	504963.964	390524.106	6.095
34	504932.502	390532.711	55.233
35	504978.737	390520.069	54.835
36	504929.648	390499.689	33.801
37	504961.122	390487.094	31.195

- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Retragere fata de aliniament al constructiilor
 - Retragere fata de aliniament spate si lateral al constructiilor
 - Limita trup intravilan existent
 - Limita trup perimetru intravilan propus
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- L3A** - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
POT_{max} = 20%, CUT_{max} = 0.6, Lot min. = 1000 mp
- L3A** Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+E+M
- III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE**
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
 - Zona protectie Drum Judetean 20 m din limita zonei de siguranta
 - Zona protectie Autostrada A10 conf. aviz obtinut
 - Zona perdea forestiera latime 15.00 m
 - Zona protectie LEA 20Kv
- IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr**
- Strada noua propusa
 - Trotuar propus
 - Drum Judetean 107 C/A10
 - Rigola stradala Dj 107C

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
4	504972.710	390516.057	1.590
5	504971.233	390516.647	0.189
6	504970.757	390516.557	0.295
7	504970.255	390516.389	0.258
8	504970.075	390515.972	0.237
9	504969.863	390515.867	0.256
10	504969.613	390515.814	0.274
11	504969.339	390515.825	0.283
12	504969.073	390515.922	0.285
13	504967.137	390516.697	0.251
14	504966.505	390516.800	0.252
15	504966.379	390516.683	1.108
16	504966.426	390517.357	0.300
17	504966.569	390517.149	0.228
18	504966.908	390516.800	0.252
19	504966.711	390516.357	0.239
20	504966.476	390517.353	0.300
21	504966.426	390517.653	0.178
22	504966.505	390521.728	1.187
23	504966.379	390516.683	1.108
24	504966.426	390522.504	0.252
25	504966.505	390522.670	0.258
26	504966.908	390522.883	0.278
27	504966.711	390523.148	0.250
28	504966.569	390523.397	0.220
29	504966.426	390523.613	0.232
30	504966.379	390523.829	27.664
31	504966.430	390524.106	6.095
32	504932.502	390532.711	55.233
33	504978.737	390520.069	54.835
34	504929.648	390499.689	33.801
35	504961.122	390487.094	31.195

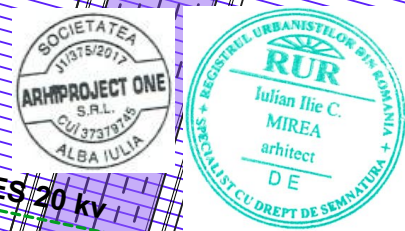
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
38	504938.435	390534.106	27.664
39	504964.119	390523.829	130.315
40	505085.107	390475.416	3.501
41	505086.433	390476.656	4.088
42	505087.381	390482.440	19.811
43	505088.107	390475.416	3.501
44	505086.433	390476.656	1.902
45	505093.307	390501.522	19.812
46	505098.633	390520.605	1.902
47	505099.065	390522.457	42.983
48	505059.158	390538.425	45.671
49	505016.756	390555.392	3.545
50	505008.823	390558.567	18.936
51	504991.302	390551.384	15.469
52	504978.737	390545.517	15.468
53	504962.677	390539.650	10.654
54	504958.842	390529.790	15.374
55	504944.368	390535.502	6.095

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
2	505071.770	390442.819	29.665
1	505083.004	390470.275	1.129
7	505082.413	390471.237	1.249
4	505081.564	390472.153	0.969
6	505080.786	390472.731	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
4	504972.710	390516.057	31.195
3	504961.122	390487.094	42.597
42	505000.670	390471.269	76.581



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	12 514.00	100	12 514.00	100
T.A. - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12 514.00	100	-	-
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicollective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	-	-	11641.60	93.02
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	11641.60	93.02
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4449.60	35.55
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	7192.30	57.47
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	872.40	6.98
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	672.80	5.38
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	199.60	1.60



SC ARHIPROJECT ONE SRL
 str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
 CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 072367313

Denumirea proiectului:
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES

Beneficiari:
 KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN

Denumirea plansei:
 PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr: 77/2020
 Faza PUZ
 Nr. pl. 2

Sef proiect:	arh. MIREA IULIAN	Scara:	1:1000
Proiectat:	arh. MIREA IULIAN	Data:	Iunie 2022
Desenat:	ing. HANCHES LIVIU		



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	505083.004	390470.275	1.129
2	505082.413	390471.237	1.249
3	505081.564	390472.153	0.969
4	505080.786	390473.211	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
6	504972.710	390516.057	1.590
7	504971.233	390516.647	0.189
8	504971.044	390516.657	0.295
9	504970.757	390516.589	0.258
10	504970.536	390516.455	0.435
11	504970.255	390516.123	0.235
12	504970.536	390515.972	0.237
13	504969.863	390515.867	0.256
14	504969.613	390515.814	0.274
15	504969.339	390515.972	0.237
16	504969.073	390515.922	0.285
17	504967.137	390516.697	0.251
18	504966.908	390516.800	0.252
19	504966.711	390516.957	0.239
20	504966.569	390517.149	0.228
21	504966.476	390517.357	0.300
22	504966.426	390517.553	0.178
23	504966.505	390518.728	0.963
24	504966.379	390519.883	1.108
25	504965.999	390520.724	1.206
26	504965.324	390521.723	1.187
27	504964.430	390522.504	0.252
28	504964.241	390522.870	0.258
29	504964.096	390522.883	0.278
30	504964.012	390523.148	0.250
31	504963.994	390523.397	0.220
32	504964.035	390523.613	0.232
33	504964.119	390523.829	130.315
34	504964.035	390523.829	3.500
35	505085.107	390475.416	3.500
36	505083.782	390472.177	2.055

S(2)=522.14mp P=270.095m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
4	504972.710	390516.057	1.590
5	504971.233	390516.647	0.189
6	504971.044	390516.657	0.295
7	504970.757	390516.589	0.258
8	504970.536	390516.455	0.435
9	504970.255	390516.123	0.235
10	504970.536	390515.972	0.237
11	504969.863	390515.867	0.256
12	504969.613	390515.814	0.274
13	504969.339	390515.972	0.237
14	504969.073	390515.922	0.285
15	504967.137	390516.697	0.251
16	504966.908	390516.800	0.252
17	504966.711	390516.957	0.239
18	504966.569	390517.149	0.228
19	504966.476	390517.357	0.300
20	504966.426	390517.553	0.178
21	504966.505	390518.728	0.963
22	504966.379	390519.883	1.108
23	504965.999	390520.724	1.206
24	504965.324	390521.723	1.187
25	504964.430	390522.504	0.252
26	504964.241	390522.870	0.258
27	504964.096	390522.883	0.278
28	504964.012	390523.148	0.250
29	504963.994	390523.397	0.220
30	504964.035	390523.613	0.232
31	504964.119	390523.829	27.664
32	504964.035	390523.829	6.095
33	504932.502	390532.711	55.233
34	504878.737	390520.060	54.335
35	504929.648	390499.689	33.901
36	504961.122	390487.094	31.195

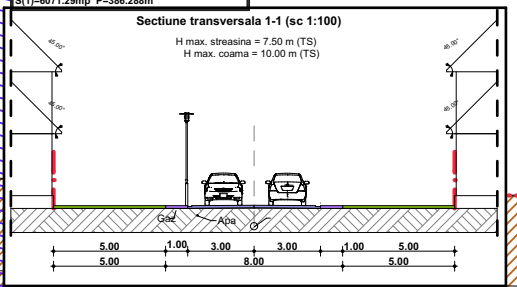
S(3)=2200.29mp P=223.361m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
38	504938.435	390534.106	27.664
39	504964.119	390523.829	130.315
40	505085.107	390475.416	3.501
41	505086.433	390478.656	4.088
42	505087.381	390482.440	19.811
43	505093.307	390501.522	19.812
44	505098.633	390520.605	1.902
45	505099.065	390522.457	42.983
46	505059.158	390538.425	45.671
47	505016.766	390535.392	1.545
48	505008.823	390558.567	18.936
49	504991.302	390551.384	15.469
50	504978.829	390545.517	15.468
51	504962.677	390539.650	10.654
52	504944.368	390535.502	6.095

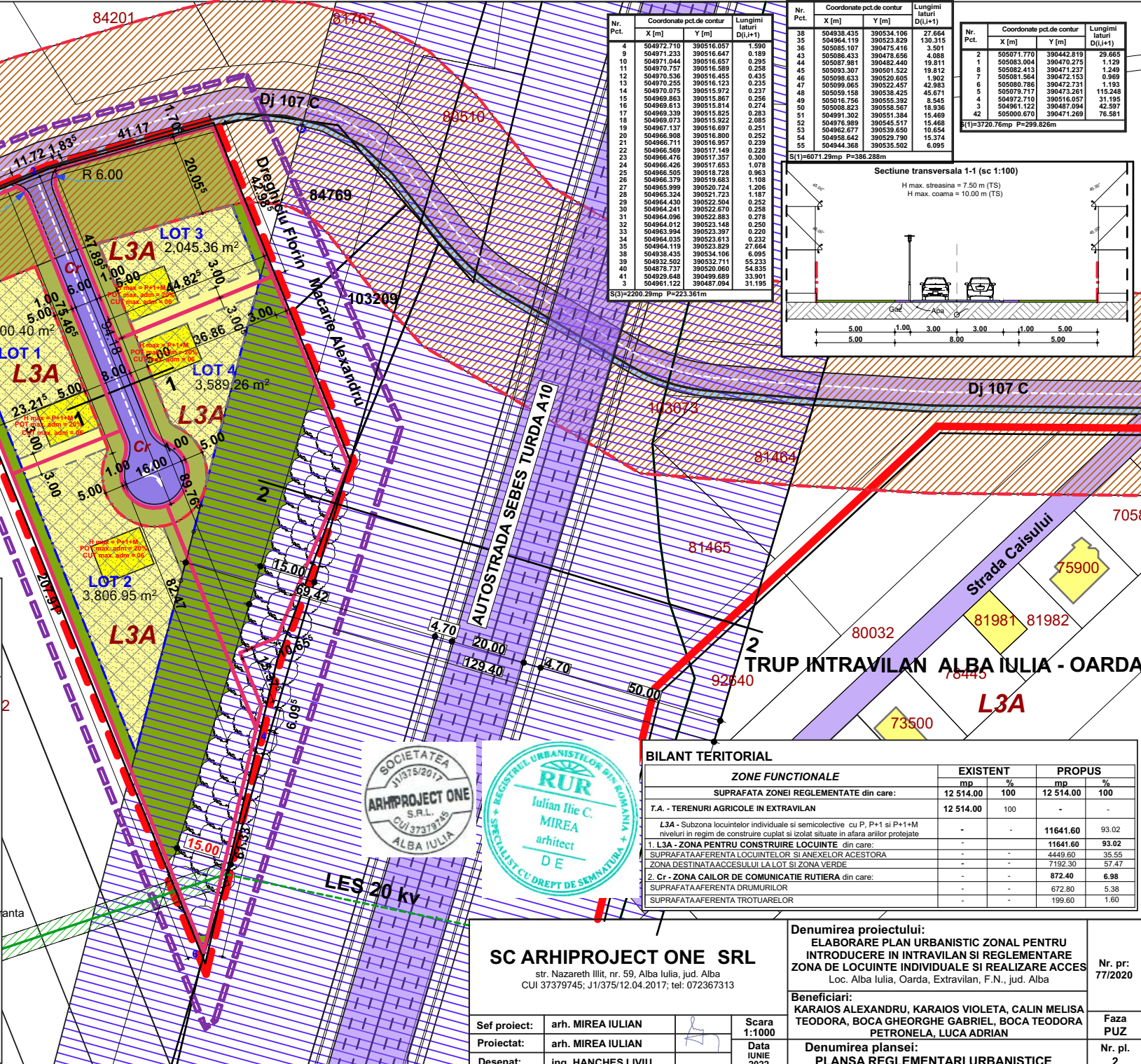
S(1)=6071.29mp P=386.288m

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
2	505071.770	390442.819	29.665
1	505083.004	390470.275	1.129
8	505082.413	390471.237	1.249
7	505081.564	390472.153	0.969
6	505080.786	390473.211	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
4	504972.710	390516.057	31.195
3	504961.122	390487.094	42.987
42	505000.670	390471.269	76.581

S(1)=3720.76mp P=299.626m



- LEGENDA**
- I. LIMITE**
- Limita zonei studiate
 - Limita de proprietate
 - Retragere fata de aliniament al constructiilor
 - Retragere fata de aliniament spate si lateral al constructiilor
 - Limita trup intravilan existent
 - Limita trup perimetru intravilan propus
- II. ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- L3A** - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara arilor protejate
- POTmax = 20%, CUTmax = 0.6, Lot min. = 1000 mp**
- L3A** Zona aferenta locuintelor si anexelor acestora S+P+E+M
- Mobiliera posibila locuinte individuale in regim izolat
 - Zona posibila edificabila
- III. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE**
- Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajari spatii verzi
 - Zona protectie Drum Judetean 20 m din limita zonei de siguranta
 - Zona protectie Autostrada A10 conf. aviz obtinut
 - Zona perdea forestiera latime 15.00 m
 - Zona protectie LEA 20Kv
- IV. CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - Cr**
- Strada noua propusa
 - Trotuar propus
 - Drum Judetean 107 C/A10
 - Rigola stradala Dj 107C



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	12 514.00	100	12 514.00	100
T.A. - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12 514.00	100	-	-
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicollective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	-	-	11641.60	93.02
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	11641.60	93.02
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4449.60	35.55
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	7192.30	57.47
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	872.40	6.98
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	672.80	5.38
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	199.60	1.60

SC ARHIPROJECT ONE SRL
 str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
 CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 072367313

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN
 Proiectat: arh. MIREA IULIAN
 Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara 1:1000
 Data Iunie 2022

Denumirea proiectului:
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES
 Loc. Alba Iulia, Oarda, Extravilan, F.N., jud. Alba

Beneficiari:
 KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN

Denumirea plansei:
 PLANSA REGLEMENTARI URBANISTICE

Nr. pr: 77/2020
 Faza PUZ
 Nr. pl: 2



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi (D[1+1])
	X [m]	Y [m]	
1	505083.004	390470.275	1.129
2	505082.413	390471.237	1.249
3	505081.564	390472.153	0.969
4	505080.786	390472.731	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
6	504972.710	390516.057	1.590
7	504971.233	390516.647	0.189
8	504971.044	390516.657	0.295
9	504970.757	390516.589	0.258
10	504970.536	390516.455	0.435
11	504970.255	390516.123	0.235
12	504970.075	390515.972	0.237
13	504969.863	390515.867	0.256
14	504969.613	390515.814	0.274
15	504969.339	390515.825	0.283
16	504969.075	390515.922	2.005
17	504967.137	390516.697	0.251
18	504966.906	390516.800	0.252
19	504966.711	390516.857	0.239
20	504966.569	390517.149	0.228
21	504966.476	390517.357	0.300
22	504966.426	390517.624	0.278
23	504966.505	390518.728	0.963
24	504966.379	390519.683	1.108
25	504965.399	390520.724	1.206
26	504965.324	390521.723	1.187
27	504964.430	390522.504	0.252
28	504964.241	390522.670	0.258
29	504964.096	390523.883	0.278
30	504964.012	390523.148	0.250
31	504963.994	390523.148	0.250
32	504963.994	390523.148	0.250
33	504964.035	390523.613	0.232
34	504964.119	390523.828	27.664
35	504963.459	390534.106	6.095
36	504932.502	390532.711	55.233
37	504878.737	390520.060	54.835
38	504929.648	390499.689	33.901
39	504961.122	390487.094	31.195

LEGENDA

I. LIMITE

- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament al constructiilor
- Retragere fata de aliniament spate si lateral al constructiilor
- Limita trup intravilan existent
- Limita trup perimetru intravilan propus

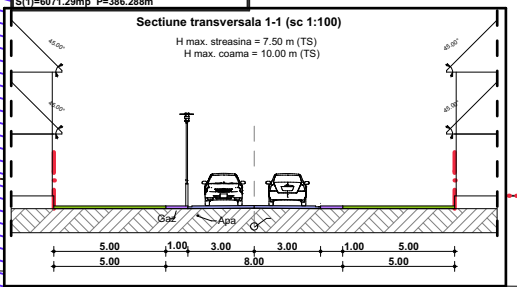
II. ECHIPARE EDILITARA

- Alimentare cu energie electrica
- Retea si bransament energie electrica
- Alimentare cu apa
- Put + Hidrofor sistem local
- Canalizare
- Retea proprie de canalizare propusa (DN 250mm)
- Bazin betonat vidanjabil propus in sistem colectiv

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi (D[1+1])
	X [m]	Y [m]	
4	504972.710	390516.057	1.590
5	504964.119	390523.829	130.315
6	505085.107	390475.416	3.501
7	505086.433	390478.656	4.088
8	505087.981	390482.440	19.811
9	505093.307	390501.522	19.812
10	505098.633	390520.605	1.902
11	505099.065	390522.457	42.983
12	505099.158	390538.425	45.671
13	505016.756	390555.392	8.545
14	505008.823	390558.567	18.936
15	504991.302	390551.384	15.469
16	504976.389	390545.517	15.468
17	504962.677	390539.650	10.654
18	504958.642	390529.790	15.374
19	504944.268	390535.902	6.095

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi (D[1+1])
	X [m]	Y [m]	
38	504938.435	390534.106	27.664
39	504964.119	390523.829	130.315
40	505085.107	390475.416	3.501
41	505086.433	390478.656	4.088
42	505087.981	390482.440	19.811
43	505093.307	390501.522	19.812
44	505098.633	390520.605	1.902
45	505099.065	390522.457	42.983
46	505099.158	390538.425	45.671
47	505016.756	390555.392	8.545
48	505008.823	390558.567	18.936
49	504991.302	390551.384	15.469
50	504976.389	390545.517	15.468
51	504962.677	390539.650	10.654
52	504958.642	390529.790	15.374
53	504944.268	390535.902	6.095

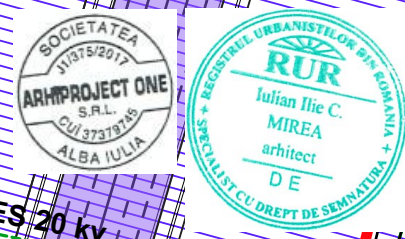
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi (D[1+1])
	X [m]	Y [m]	
2	505071.770	390442.819	29.665
3	505083.004	390470.275	1.129
4	505082.413	390471.237	1.249
5	505081.564	390472.153	0.969
6	505080.786	390472.731	1.193
7	505079.717	390473.261	115.248
8	504972.710	390516.057	1.590
9	504971.233	390516.647	0.189
10	504971.044	390516.657	0.295
11	504970.757	390516.589	0.258
12	504970.536	390516.455	0.435
13	504970.255	390516.123	0.235
14	504970.075	390515.972	0.237
15	504969.863	390515.867	0.256
16	504969.613	390515.814	0.274
17	504969.339	390515.825	0.283
18	504969.075	390515.922	2.005
19	504967.137	390516.697	0.251
20	504966.906	390516.800	0.252
21	504966.711	390516.857	0.239
22	504966.569	390517.149	0.228
23	504966.476	390517.357	0.300
24	504966.426	390517.624	0.278
25	504966.505	390518.728	0.963
26	504966.379	390519.683	1.108
27	504965.999	390520.724	1.206
28	504965.324	390521.723	1.187
29	504964.430	390522.504	0.252
30	504964.241	390522.670	0.258
31	504964.096	390523.883	0.278
32	504964.012	390523.148	0.250
33	504963.994	390523.148	0.250
34	504964.035	390523.613	0.232
35	504964.119	390523.828	27.664
36	504963.459	390534.106	6.095
37	504932.502	390532.711	55.233
38	504878.737	390520.060	54.835
39	504929.648	390499.689	33.901
40	504961.122	390487.094	31.195



S(2)=522.14mp P=270.095m

S(3)=2200.29mp P=223.361m

S(1)=6071.29mp P=386.288m



ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	12 514.00	100	12 514.00	100
T.A. - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12 514.00	100	-	-
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P.P+1 si P+1+M niveluri in regim de constructie cuplat si izolat situate in afara anilor protejate	-	-	11641.60	93.02
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	11641.60	93.02
SUPRAFATA AERENTIA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4449.60	35.55
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	7192.30	57.47
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	872.40	6.98
SUPRAFATA AERENTIA DRUMURILOR	-	-	672.80	5.38
SUPRAFATA AERENTIA TROTUARELOR	-	-	199.60	1.60

SC ARHIPROJECT ONE SRL
 str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
 CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 072367313

Denumirea proiectului:
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES
 Loc. Alba Iulia, Oarda, Extravilan, F.N., jud. Alba

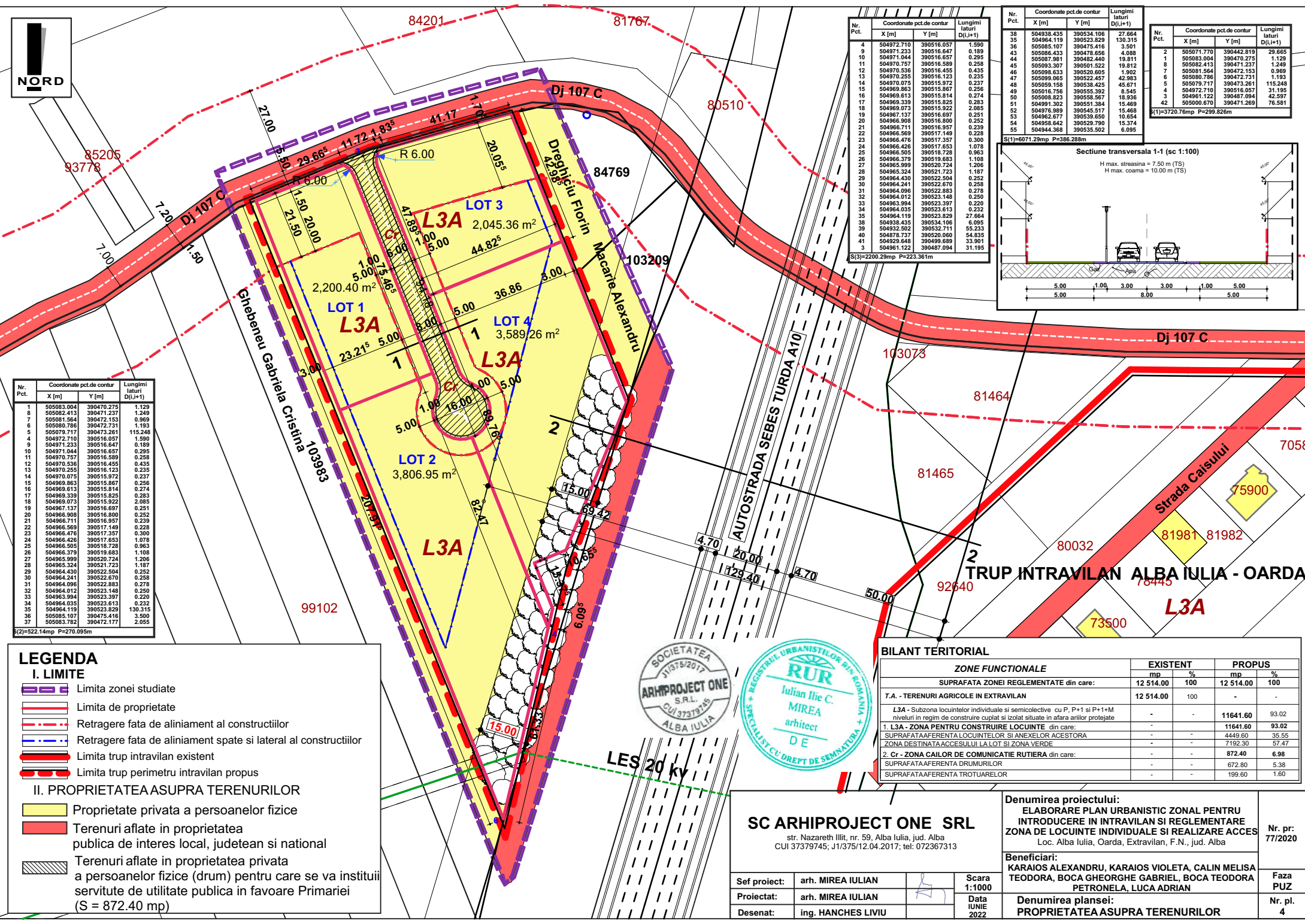
Beneficiari:
 KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN

Denumirea plansei:
 PLANSA ECHIPARE EDILITARA

Nr. pr: 77/2020
 Faza PUZ
 Nr. pl: 3

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN
 Proiectat: arh. MIREA IULIAN
 Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara 1:1000
 Data Iunie 2022



Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	505083.004	390470.275	1.129
2	505082.413	390471.237	1.249
3	505081.564	390472.153	0.969
4	505080.786	390472.731	1.193
5	505079.717	390473.261	115.248
6	504972.710	390516.057	1.590
7	504971.233	390516.647	0.189
8	504970.757	390516.589	0.258
9	504970.757	390516.589	0.258
10	504970.536	390516.455	0.435
11	504970.255	390516.123	0.235
12	504970.075	390515.972	0.237
13	504969.863	390515.867	0.256
14	504969.613	390515.814	0.274
15	504969.339	390515.825	0.283
16	504969.073	390515.922	2.065
17	504968.711	390516.897	0.251
18	504968.339	390516.800	0.252
19	504968.008	390516.800	0.252
20	504967.711	390516.957	0.239
21	504966.569	390517.149	0.228
22	504966.476	390517.357	0.300
23	504966.426	390517.653	1.078
24	504966.505	390518.728	0.963
25	504966.379	390519.683	1.108
26	504965.999	390520.724	1.206
27	504965.324	390521.723	1.187
28	504964.430	390522.504	0.252
29	504964.241	390522.870	0.258
30	504964.096	390523.397	0.278
31	504964.035	390523.613	0.232
32	504964.119	390523.829	27.664
33	504963.994	390524.105	6.095
34	504964.035	390523.613	0.232
35	504964.119	390523.829	27.664
36	504964.035	390523.613	0.232
37	504964.119	390523.829	130.315
38	505085.107	390475.416	3.501
39	505084.413	390476.556	4.088
40	505083.004	390477.231	1.249
41	505081.564	390478.153	0.969
42	505080.786	390479.231	1.193
43	505079.717	390480.261	115.248
44	504972.710	390516.057	1.590
45	504971.233	390516.647	0.189
46	504970.757	390516.589	0.258
47	504970.757	390516.589	0.258
48	504970.536	390516.455	0.435
49	504970.255	390516.123	0.235
50	504970.075	390515.972	0.237
51	504969.863	390515.867	0.256
52	504969.613	390515.814	0.274
53	504969.339	390515.825	0.283
54	504969.073	390515.922	2.065
55	504968.711	390516.897	0.251
56	504968.339	390516.800	0.252
57	504968.008	390516.800	0.252
58	504967.711	390516.957	0.239
59	504966.569	390517.149	0.228
60	504966.476	390517.357	0.300
61	504966.426	390517.653	1.078
62	504966.505	390518.728	0.963
63	504966.379	390519.683	1.108
64	504965.999	390520.724	1.206
65	504965.324	390521.723	1.187
66	504964.430	390522.504	0.252
67	504964.241	390522.870	0.258
68	504964.096	390523.397	0.278
69	504964.035	390523.613	0.232
70	504964.119	390523.829	27.664
71	504963.994	390524.105	6.095
72	504964.035	390523.613	0.232
73	504964.119	390523.829	130.315
74	504964.035	390523.613	0.232
75	504964.119	390523.829	130.315

LEGENDA

I. LIMITE

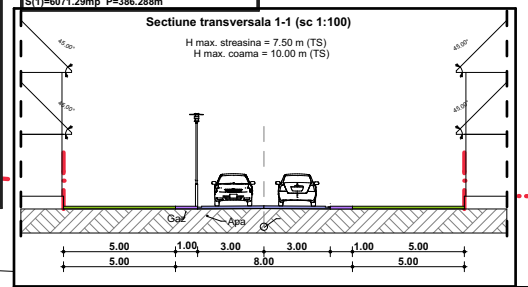
- Limita zonei studiate
- Limita de proprietate
- Retragere fata de aliniament al constructiilor
- Retragere fata de aliniament spate si lateral al constructiilor
- Limita trup intravilan existent
- Limita trup perimetru intravilan propus

II. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

- Proprietate privata a persoanelor fizice
- Terenuri aflate in proprietatea publica de interes local, judetean si national
- Terenuri aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice (drum) pentru care se va institui servitute de utilitate publica in favoare Primariei (S = 872.40 mp)

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
38	504938.435	390534.106	27.664
39	504964.119	390523.829	130.315
40	505085.107	390475.416	3.501
41	505084.413	390476.556	4.088
42	505083.004	390477.231	1.249
43	505081.564	390478.153	0.969
44	505080.786	390479.231	1.193
45	505079.717	390480.261	115.248
46	505098.633	390520.605	1.902
47	505099.065	390522.457	42.983
48	505099.158	390538.425	45.671
49	505016.756	390555.292	8.545
50	505008.823	390558.567	18.936
51	504991.302	390551.384	15.469
52	504976.398	390545.517	15.468
53	504962.577	390539.650	10.654
54	504958.642	390529.790	15.374
55	504944.368	390535.502	6.095

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi latari D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
2	505071.770	390442.819	29.665
1	505083.004	390472.731	1.249
8	505082.413	390473.261	1.249
7	505081.564	390474.153	0.969
4	505080.786	390475.231	1.193
5	505079.717	390476.261	115.248
3	505078.717	390477.153	1.193
4	504972.710	390516.057	31.195
42	505080.670	390471.269	76.581



BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	12 514.00	100	12 514.00	100
T.A. - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12 514.00	100	-	-
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de constructie cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	-	-	11641.60	93.02
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	11641.60	93.02
SUPRAFATA AERENTIA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4449.60	35.55
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	7192.30	57.47
2. Cr - ZONA CALOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	872.40	6.98
SUPRAFATA AERENTIA DRUMURILOR	-	-	672.80	5.38
SUPRAFATA AERENTIA TROTUARELOR	-	-	199.60	1.60

SOCIETATEA ARHIPROJECT ONE S.R.L. ALBA IULIA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA

Julian Ilie C. MIREA arhitect DE

SC ARHIPROJECT ONE SRL
str. Nazareth III, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba
CUI 37379745; J1/375/12.04.2017; tel: 072367313

Denumirea proiectului:
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES
Loc. Alba Iulia, Oarda, Extravilan, F.N., jud. Alba

Beneficiari:
KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN

Denumirea plansei:
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Nr. pr: 77/2020

Faza: PUZ

Nr. pl: 4

Sef proiect: arh. MIREA IULIAN

Proiectat: arh. MIREA IULIAN

Desenat: ing. HANCHES LIVIU

Scara: 1:1000

Data Iunie 2022

FISĂ PROIECT - SE VA DEPUNE ÎN FORMAT ELECTRONIC
(online la adresa: amalia.marginean@apulum.ro, sau pe CD)

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF 114108, CF 114069, CF 114068, CF 114067
Inițiator	KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN
Proiectant	SC ARHIPROJECT ONE SRL
Specialist cu drept semnătură RUR	Mirea Iulian Ilie
Amplasare	Loc. Alba Iulia, Oarda, Extravilan, F.N., jud. Alba
Delimitare	
Suprafață zonă studiată în PUZ	12 514 mp

Nr. crt.	Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse/ Prevederi PUD
1.	Caracterul zonei (UTR)	TA – Terenuri agricole in extravilan	L3A – Subzona locuintelor individuale, in regim de construire izolat. Cr- subzona cai de comunicatie rutiera
2.	Utilizari admise	Funcțiuni agricole : Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole. Ciupercarii, sere , alte cladiri de productie cu conditia ca suprafata minima a exploatatiei sa fie 2 ha. Constructii anexe si amenajari pentru exploatatii agricole.	Locuinte individuale cu max. P+1+M niveluri in regim de construire izolat. Anexe gospodaresti bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)	-	izolat
4.	Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni	-	Regim de construire: - izolat - suprafata minima 1000 mp, front la strada 15.00m.
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament	-	fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu 5.00 m , fata de Drumul Judetean 107C retragerea va fi de 20.00 m din ax si 14.50 m din limita de proprietate.

6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor	-	<p>Locuinte izolate:</p> <p>-0.6 m sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata;</p> <p>-1/2 din inaltimea la cornisa a constructiei, dar nu mai putin de 3 m fata de cealalta limita laterala si fata de limita posterioara.</p> <p>Garaje:</p> <p>-se pot alipi limitelor laterale ale parcelei, daca inaltimea calcanului rezultat nu depaseste 3 m, iar lungimea nu depaseste 6 m, iar fata de limita posterioara se retrage cu cel putin 5 m.</p>
7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	-	Nu se admit doua locuinte pe aceiasi parcela.
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)	-	Se admit anexe : garaje, piscine, pergole, bucatarii de vara, magazie lemne, etc.
9.	Circulatii, accese, parcar	Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la drumul judetean Dj 107C	<p>Accesul la lotuile propuse se va face din DJ 107 C prin intermediul unui drum propus. Drumul propus va avea un profil transversal de 8.00 m latime (doua benzi de 3.00m, si doua trotuare de 1.00 m).</p> <p>Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.</p> <p>Accese carosabile</p> <p>- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;</p> <p>- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;</p> <p>- accesele vor fi directe.</p> <p>Accese pietonale</p> <p>- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.</p>

			<p>Stationari:</p> <ul style="list-style-type: none"> -numai in interiorul parcelei; -cate un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala; -garajele se vor realiza pe fiecare lot, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol)
10.	Regimul de înălțime și înaltimea maxima admisa a cladirilor (în m)	-	parcelari noi: P+I+M, se admite subsol sau demisol, fara ca inaltimea la streasina sa nu depaseasca 7.5 m, de la cota +/- 0.00;
11.	POT	-	Max. 20%
12.	CUT	-	0.6 mp.ACD/mp.teren
13.	Aspectul exterior al cladirilor	-	Se va tine cont de caracterul zonei si in armonie cu vecinatatile imediate.
14.	Conditii de echipare edilitara	-	Toate cladirile se vor racorda la retelele tehnico-edilitare publice existente in zona.
15.	Spatii libere si spatii plantate	-	Spatiile libere, din interiorul parcelei, cu vizibilitate din exterior se vor trata peisagistic. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda, vor fi inierbare si plantate cu un abore la 50 mp.
16.	Imprejmuiri	-	-cu acordul legalizat al vecinilor directi, pentru recunoasterea limitei de proprietate; -imprejmuiri laterale: opace, h.max 2.2 m -imprejmuire la strada: h.max 1.8 m, soclu opac de 1.00 m si o parte separata dublata de gard viu.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

PROIECT NR. 77/2020

ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES

Loc. Alba Iulia, Oarda - Extravilan, DJ 107C,F.N., jud. Alba

BENEFICIARI: KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA
TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA
ADRIAN

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: 2022

Exemplar nr. **2**

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatelor
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatiile existente si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES**
- **NR. PROIECT: 77/2020**
- **BENEFICIARI: KARAIOS ALEXANDRU, KARAIOS VIOLETA, CALIN MELISA TEODORA, BOCA GHEORGHE GABRIEL, BOCA TEODORA PETRONELA, LUCA ADRIAN**
- **ADRESA OBIECTIV: Alba Iulia - Oarda, EXTRAVILAN, str. Dj 107C, F.N., jud. Alba**
- **FAZA PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPROJECT ONE S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2020**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal în suprafața totală de 12514 mp este situată în extravilan, în partea sud-estică a localității Alba Iulia - Oarda pe partea dreaptă a drumului județean DJ 107 C spre Ciugud, fiind identificat prin :

**CF 114108, NR. TOPO. 114108,
CF 114069, NR. TOPO. 114069,
CF 114068, NR. TOPO. 114068,
CF 114067, NR. TOPO. 114067,**

Din punct de vedere al regimului economic folosința actuală a zonei studiate este de teren arabil în extravilan.

Prin prezentul P.U.Z. se dorește introducerea terenului în intravilan (trup intravilan), studierea suprafeței de teren de 12 514 mp ca zonă de locuințe individuale – **L3A**. Se intenționează lotitarea terenului în vederea construirii mai multor locuințe individuale și realizarea unui drum de acces la loturile propuse din DJ 107C.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în extravilanul perimetrului constructibil al municipiului ALBA IULIA – Oarda, și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul se invecineaza:

- Terenuri aferente autostrazii A 10 Sebes - Turda;
- drum judetean 107C la nord;
- proprietati private la est si vest;

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin :

CF 114108, NR. TOPO. 114108, S =6071 mp

CF 114069, NR. TOPO. 114069, S = 2200 mp

CF 114068, NR. TOPO. 114068, S = 522 mp

CF 114067, NR. TOPO. 114067, S = 3721 mp

S TOTAL = 12 514 mp, avand categoria de folosinta arabil.

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

Zona studaita a fost cuprinsa si studiata in PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014. Zona fiind reglementata ca UTR TA – teren agricol in extravilan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in extremitatea sud-estica a Mun. Alba Iulia - pe partea dreapta a drumului judetean DJ 107 C spre Ciugud.

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, in vigoare, suprafata de teren studiat are folosinta actuala de teren agricol - arabil in extravilan.

In imediata vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z. exista terenuri in intravilan (trup intravilan locuinte individuale) cu destinatia de zona locuinte individuale – L3A despartita de autostrada A10 fata de terenurile studiate in actualul PUZ.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create. Zona studiata este strabatuta pe latura de nord de drumul judetean DJ 107 C.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in vecinatatea trupului intravilan de locuinte individuale cu UTR L3A cu P+1 (M) are potential de dezvoltare ca si zona cu locuinte individuale.

□ **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in extravilanul municipiului Alba Iulia – Oarda, zona sud-estica, pe Cu access din DJ 107C.

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

Reteaua de energie electrica este prezenta in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat in viitor.

In prezent reseaua de energie electrica se afla la o distanta de aproximativ 200m - 300 m fata de amplasamentul studiat.

□ **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

Terenul studiat este cu panta usoara de la est la vest.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

Conform PUG actual terenul studiat este partial situat in zona inundabila, in acest sens se va face un studiu de inundabilitate si o propunere de a scoate a terenul din zona inundabila.

□ **2.4. CIRCULATIA**

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

Circulatia in zona este alcatuita din:

- drumul judetean DJ 107 C, care reprezinta circulatia majora din zona si care se

afla pozitionat pe latura de nord a zonei studiate;

- autostrada A 10 Sebes – Turda sitata in partea de sud a zonei studiate.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste propunerea unei strazi din care va face accesul la toturile propuse cu access din DJ 107 C.

Capacitati de transport, greutati 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

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil in extravilan*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in vecinatatea zonei studiate despartita de autostrada A 10 este un trup intravilan zona predomina constructii de locuinte individuale, in regim de construire izolat.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona extravilan: P.O.T. max = 0 C.U.T.= 0

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in vecinatatea perimetrului intravilan, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Oarda.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Conform PUG actual terenul studiat este partial situat in zona inundabila a raului Mures, in acest sens se va face un studiu de inundabilitate si o propunere de scoatere a terenul din zona inundabila.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul retelelor edilitare, doar retea de energie electrica se afla in vecinatate pe strada Caisului.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata nu exista retele de apa canal si gaze naturale. Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem local cu PUT + Hidrofor, iar canalizarea se va rezolva cu bazin ecologic vidanjabil iar incalzirea se va face cu aeroterme, combustibil lemnos.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- In prezent in reseaua de energie electrica LEA 04 kV se afla la o distanta de aproximativ 200 m fata de amplasamentul studiat, se doreste extinderea retelei pana la amplasamentul studiat.

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Conform PUG actual terenul studiat este partial situat in zona inundabila a raului Mures, in acest sens se va face un studiu de inundabilitate si o propunere de scoatere a terenul din zona inundabila.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

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

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, se va efectua prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011, afisarea pe amplasamentul

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

studiat a celor doua panouri Tip A si Tip B (informare populatie) precum si informarea si notificarea vecinilor directi.

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

Prin exemplificarea temei de proiectare se va realiza un drum de acces cu profil de **8.00 m**, drum care va deservi loturile propuse. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste **15 m** deschidere la strada si suprafete de **minim 1000 mp**, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

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

Prin exemplificarea temei de proiectare se va realiza un drum de acces cu profil de **8.00 m**, drum care va deservi loturile propuse. Atat drumul de acces cat si loturile cu dimensiuni de peste **15 m** deschidere la strada si suprafete de **minim 1000 mp**, se inscriu in reglementarile RLU aferent PUG Alba Iulia si ale RGU.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

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

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

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P. conv. =320 Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,10g$ si $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80-;- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la est la vest, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata teriar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 8.00-:-12.00 m, in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului teriar.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia zona se afla in intravilanul constructibil al municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in UTR "**TA - TEREN AGRICOL IN EXTRAVILAN**"

Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Terenul in suprafata totala de aproximativ 12514 mp, avand in prezent destinatia de teren agricol in extravilan, va fi tratat unitar ca zona pentru locuinte individuale si L3A, cu introducerea terenului in intravilanul localitatii Alba Iulia.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private specifice unei zone pentru locuinte individuale.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu panta usoara de la nord la sud.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se desfasoara pe DJ 107 C.

Accesul la loturile propuse se va face din DJ 107C prin intermediul unui drum propus. Drumul propus va avea un profil transversal de 8.00 m latime (doua benzi de 3.00 m, si doua trotuare de 1.00 m).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z. pentru strada nou propusa.

Terenurile studiate se invecineaza cu Autostrada Sebes Turda.

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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth III, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Funcțiunea zonei studiate este de zona teren agricol în extravilan.

Pentru zona reglementată în actualul PUZ se propune introducerea terenului în intravilan cu funcțiunea de zona locuințe individuale și realizarea unui drum de acces care va face legătura cu Dj107C, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr. 2 Reglementări urbanistice - Zonificare sau propus modificarea zonificării TA – terenuri agricole în L3A - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate, pentru construirea de locuințe individuale și realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m care va face legătura cu Dj 107C.

Lot minim 1000 mp pentru locuințe în regim de construire izolat și front minim la strada de 15.00 m.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

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

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

- față de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la Drumul Județean 107C retragerea va fi de **20.00 m** din ax și **10.50 m** din limita de proprietate.
- Față de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **pentru locuința izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
 - Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00m**.
- **Lot minim 1000 mp – pentru locuințe izolate, front minim la strada de 15 m pentru clădiri izolate.**

Bilant teritorial

- POT EXISTENT = 0% și propus = 25%
- CUT EXISTENT = 0 și propus = 0.6

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	12 514.00	100	12 514.00	100
T.A. - TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN	12 514.00	100	-	-
L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate	-	-	11469.60	91.66
1. L3A - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	11469.60	91.66
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	4830.60	54.90
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	6639.00	36.76
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	1044.80	8.34
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	793.40	6.53
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	251.40	2.01

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem local cu PUT+ Hidrofor pana la extinderea retelei de apa potabila pana la amplasamentul studiat.

3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin terea canalizare stradala cu colectare in sistem propriu cu bazin ecologic vidanjabil comun, pana la extinderea retelei de canalizare in zona studiata.

3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

In zona nu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei si racordarea la reseaua de 04 kV existenta in zona.

3.6.5. Telecomunicatii

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

3.6.6. Incalzirea

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

3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Din punct de vedere al vecinatatii cu DJ 107C si cu autostrada A10 Sebes Turda, pot aparea in timp disfunctii legate de poluarea fonica si aeriana (praf) datorate circulatiei auto.

Pentru vecinatatea cu DJ 107 C retragile locuintelor de la frontul drumului judetean asigura confortul fonic necesar.

Pentru vecinatatea cu A10 situatia se prezinta astfel:

- pasajul A10 de traversare aeriana a DJ 107C ridica calea de rulare a autostrazii la o inaltime de peste 8m,
- zona de protectie a autostrazii este de 69.20 m din limita caii de rulare, (culoar de 69.20 + 69.20 + 29.40 m) este materializata in plansa de reglementari urbanistice, si afecteaza intre 29.00 - 30.00 m metri din proprietatile studiate, zona marcata ca zona de siguranta a autostrazii cu interdictie de construire. Terenul proprietate particulara afectat de zona de protectie a autostrazii va fi destinat realizarii unei perdele de protectie forestiera tip compact (cu amestec arbori si arbusti destinati realizarii unei densitati optime, inpenetrabile a perdelei de protectie.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in bazine ecologice vidanjabile pana la extinderea retelei de canalizare existenta la distanta de amplasament.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth III, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Se va realiza o perdea de protectie tip compact, perdea de amestec arbori si arbusti, pentru reducerea poluarii fonice generate de traficul de pe autostrada.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

Disfunctionalitatile generate de traficul de pe autostrada care genereaza poluare fonica vor fi diminuate pana in limitele normate – maxim 50 dB prin urmatoarele masuri:

- realizarea unei perdele forestiere de protectie la zgomot, perdea tip compact de "amestec" pe o latime de 15 m de-a lungul A10, pe proprietatile particulare care fac obiectul studiului, intre acestea si A10, zona situata 85% in zona de protectie a A10 = 69.20 m din limita carosabil autostrada.
Obiectiv – reducerea zgomotului propagat de la un maxim de 50 dB conform legislatiei in vigoare.
- protectia loturilor studiate prin configurarea geometrica a sectiunii transversale, cu autostrada suprainaltata la minim 8 m pe zona de vecinatate – pasaj trecere peste DJ 107C.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 1045 mp (suprafata aferenta creeri strazii nou propuse) dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc dupa aprobarea PUZ-ului terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba

Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969

e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan cu functiunea de zona locuinte individuale si realizarea unui drum de acces care va face legatura cu Dj107C, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificarii TA – terenuri agricole in L3A - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00m care va face legatura cu Dj 107C.

Lot minim 1000 mp pentru locuinte in regim de construire izolat si front minim la strada de 15.00 m.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES**
Loc. Alba Iulia, Oarda - Extravilan, DJ 107C ,F.N., jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala - TA **teren agricol** si propusa prin actualul PUZ **UTR: L3A - zona locuintelor individuale in regim izolat sau cuplat cu S+P+E+M, Lot minim 1000 mp - 5%**
Front la strada minim 15.00 m

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

ELABORARE PUZ PENTRU INTRODUCERE IN INTRAVILAN SI REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE ACCES

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiiei constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in Alba Iulia - Oarda, amplasament adiacent strazii DJ 107C, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR TA.

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

- **domeniul privat L3A** , pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale (locuinte in regim de construire izolat), in regim de inaltime **S+P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strada nou propusa de acces la loturile propuse.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

Prin actualaul P.U.Z. se dorește introducerea în perimetrul intravilan a terenurilor studiate (12514 mp) și schimbarea zonificării din UTR TA – teren agricol în zona cu UTR **L3A** - zona locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat cu S+P+E+M și realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m care va face legătura între loturile propuse și DJ107C.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Conform **PUG** actual terenul studiat este **parțial situat în zona inundabilă** a râului Mures, în acest sens se va face un studiu de inundabilitate și o propunere de scoatere a terenul din zona inundabilă.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se afla în zona de locuințe conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil;

Rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, in vigoare, suprafata de teren studiata are folosinta actuala de teren agricol - arabil in extravilan.

In imediata vecinatatea zonei studiate prin P.U.Z. exista terenuri in intravilan (trup intravilan locuinte individuale) cu destinatia de zona locuinte individuale – L3A despartita de autostrada A10 fata de terenurile studiate in actualul PUZ.

Pentru zona reglementata in actualul PUZ se propune introducerea terenului in intravilan cu functiunea de zona locuinte individuale si realizarea unui drum de acces care va face legatura cu Dj107C, drum care va permite accesul la loturile nou propuse.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus modificarea zonificarii TA – terenuri agricole in L3A - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire izolat situate in afara ariilor protejate pentru construirea de locuinte individuale si realizarea unui drum de acces la parcelele propuse cu un profil de 8.00 m care va face legatura cu Dj 107C.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT propus = 20%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1_{1/2}h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA.

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la Drumul Judetean 107C retragerea va fi de **20.00 m** din ax si **14.50 m** din limita de proprietate.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe :

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa:
 - **locuinta izolată** - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
 - distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- Fața de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m pentru cod civil.

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar fața de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornisă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii Cr

Pentru terenul realizării străzi propuse se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada nou propusă prin actualul PUZ este prevăzută cu trotuare pietonale de o parte și alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIII, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

- **Lot minim 1000 mp – pentru locuinte izolate, front minim la strada de 15 m**

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

- dimensiuni minime conform tabel
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ.
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIII, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

izolat	1000	15
--------	------	----

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim **7.50 m**

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim **10.00m**

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota 0.00 m a cladirii.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis intr-o apa in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- nu sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

Finisaje exterioare:

Invelitorile vor fi realizate din tigla metalica, tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip Parter sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejurii si parcaje.

10.1. Parcaje.

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

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:
- doua locuri 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.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Grardinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separate vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3A** se stabilesc urmatoarele zone:

L Zona locuinte individuale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.

L3A – Cr Subzona circulatiei pietonale si parcaje

L3A– Zv Subzona spatii verzi

- **Lot minim 1000 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 15 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **P+1+M**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatiei auto si pietonale - strazi

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE cu P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.

L Zona locuinte individuale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR individuale, P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.

L3A – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

L3A– Zv Subzona spatii verzi

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIII, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

- **Lot minim 1000 mp** – pentru locuinte izolate, **front minim la strada de 15 m** pentru cladiri izolate .

Regim de inaltime: **P+1+M**

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

1.3. - Functiunile complementare admise zonei

Nu este cazul.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat cu regim de inaltime P+1+M;
- constructii cu conformare,volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat sau cuplat si amenajarile complementare acestora.

Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

Se pot executa fără autorizație de construire/desființare următoarele lucrări care nu modifică structura de rezistență și/sau aspectul arhitectural al construcțiilor, cu excepția cazurilor în care acestea se execută la categoriile de construcții prevăzute la art. 3 alin. (1) lit. b) din legea 50:

a) reparații la împrejurimi, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

b) reparații la acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora;

c) reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară;

d) reparații și înlocuiri de tâmplărie exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei, inclusiv în situația în care se schimbă materialele din care sunt realizate respectivele lucrări;

e) reparații și înlocuiri de sobe de încălzit și ale coșurilor de fum aferente;

f) tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje interioare, precum și pardoseli interioare;

g) reparații la tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje și alte finisaje exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;

h) reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare, precum și reparații la branșamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății;

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIII, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

i) montarea sistemelor locale de încălzire și de preparare a apei calde menajere, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare și/sau de contorizare a consumurilor de utilități;

j) lucrări de reparații, înlocuiri ori reabilitări, fără modificarea calității și formei arhitecturale a elementelor de fațadă, astfel:

1. trotuare, ziduri de sprijin ori scări de acces, terase exterioare; reparații la împrejmuiri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;

2. lucrări de reabilitare energetică a anvelopei și/sau a acoperișului - dacă nu se schimbă sistemul constructiv al acestuia, respectiv terasă/șarpantă - la clădiri de locuit individuale cu cel mult 3 niveluri;

k) lucrări de întreținere periodică și reparații curente la infrastructura de transport și la instalațiile aferente;

n) modificări de compartimentare nestructurală, demontabilă, realizată în materiale ușoare;

o) schimbarea de destinație, numai în situația în care pentru realizarea acesteia nu sunt necesare lucrări de construire/desființare pentru care legea prevede emiterea autorizației de construire/desființare, cu încadrarea în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate;

p) introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice subterane existente, construite cu această destinație, precum și introducerea de rețele și echipamente de comunicații electronice în infrastructurile fizice interioare existente;

q) lucrări de intervenții în scopul implementării măsurilor necesare conform legislației prevenirii și stingerii incendiilor în vigoare, respectiv executarea instalațiilor specifice prevenirii și stingerii incendiilor, în vederea obținerii autorizației de securitate la incendiu;

r) lucrări de plantare a perdelelor forestiere de protecție și împăduriri pe terenuri degradate;

s) lucrări de construcții funerare subterane și supraterane, cu avizul administrației cimitirului;

ș) lucrări pentru amplasarea de structuri ușoare demontabile pentru acoperirea terenurilor de sport existente sau destinate desfășurării evenimentelor culturale care vor fi realizate în baza unui aviz de amplasare.

Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

Siguranța și stabilitatea construcțiilor

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.

- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3), dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

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

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

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

- Interdictia permanenta de construire se refera la:

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_julian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte.prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la Drumul Judetean 107C retragerea va fi de **20.00 m** din ax si **14.50 m** din limita de proprietate.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

- locuinta izolată - se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60 m** pentru intretinere si interventie sau **h/2** dar nu mai puțin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **3.00 m**.

Amplasarea anexelor :

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii si a cailor de comunicatie rutiera - Subzona strazi, circulatie auto si pietonala Cr

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau privat.

Accese carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

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

Circulatia majora in zona se desfasoara pe DJ 107 C.

Accesul la loturile propuse se va face din DJ 107 C prin intermediul unui drum propus. Drumul propus va avea un profil transversal de 8.00 m latime (doua benzi de 3.00m, si doua trotuare de 1.00 m si pastila de intoarcere in partea de sud).

Drumul de acces propus, tip fundatura, va avea o lungime de 130 metri si zona de intoarcere din trei manevre, conform aviz faza PUZ.

Ca si proprietate va fi un drum particular, pe care se va institui servitute de utilitate publica in favoarea primariei Alba Iulia.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:
- categoria traseului carosabil - IV;
 - zona functionala pe care o strabate;
 - dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil ;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem local cu PUT+ Hidrofor pana la extinderea retelei de apa potabila pana la amplasamentul studiat.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin terea stradala cu deversare in bazin ecologic vidanjabil colectiv zonei studiate, pana la extinderea retelei de canalizare in zona studiata.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei si racordarea la reseaua de 04 kV existenta in zona.

Incalzirea

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

Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

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

Parcelarea

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primaria si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de :

- **Lot minim 1000 mp – pentru locuinte izolate, front minim la strada de 15 m**

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

- d) dimensiuni minime conform tabel
- e) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ.
- f) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
izolat	1000	15

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

Procentul de ocupare al terenului

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

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **20%** (POT max.)

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0,6** (CUT max.)

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

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

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

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H min =1.50 m si H max =2,20 m înălțime din care soclul opac de hmax = 0.40 m** și pot fi dublate de gard viu;

SC ARHIPROJECT ONE SRL

Loc. Alba Iulia, Str. Nazareth IIIit, Nr.59, jud. Alba
Tel: mobil 0723673130, fix 0258 832969, fax 0258 832969
e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PR. NR. 77/2020

Gardurile spre limitele separative vor **avea H min =1.80 si H max =2,20m**, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac, iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

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

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – U.T.R. L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

UTR L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**