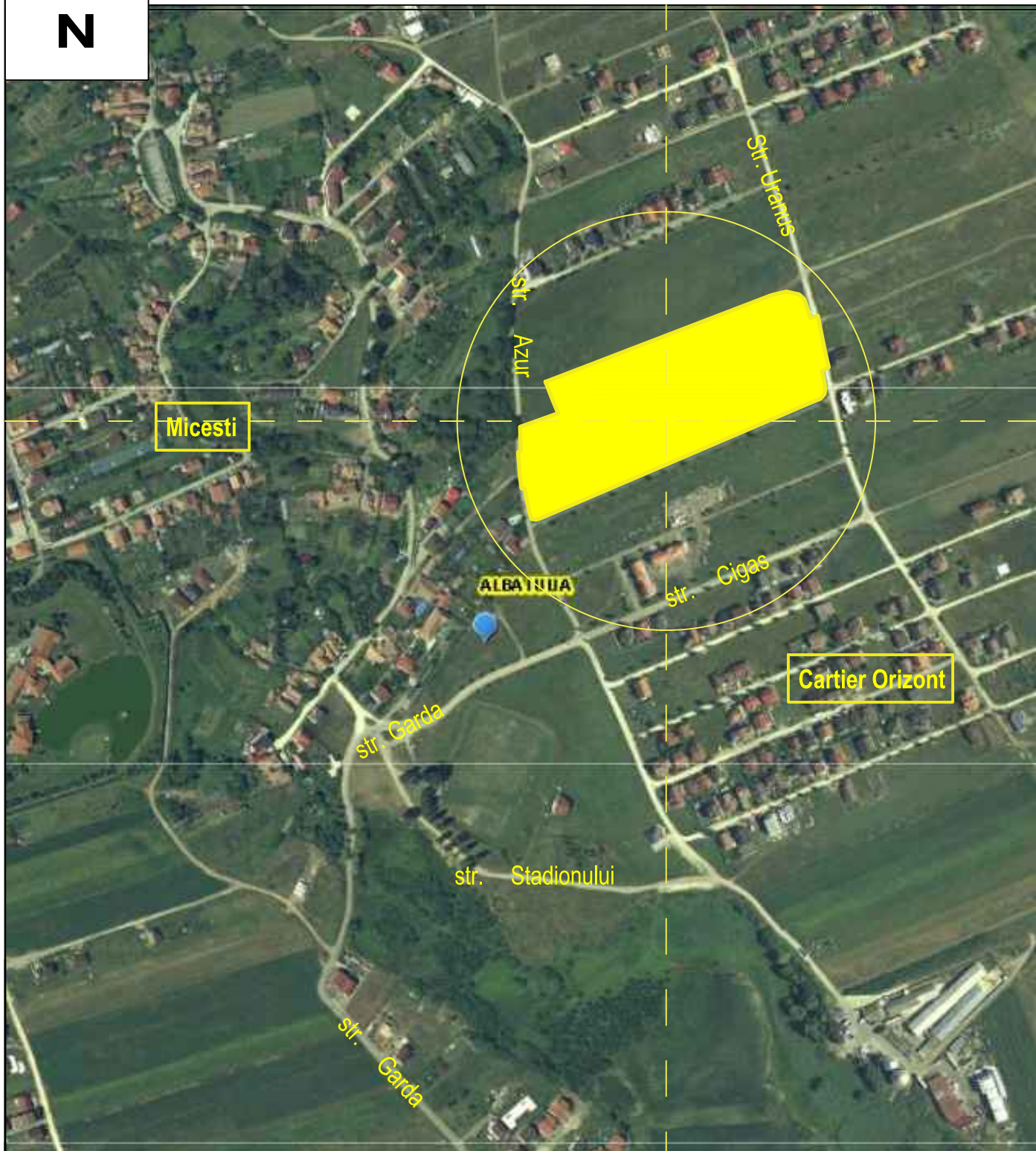




Elaborare PUZ pentru repositionare strada Orizont 15

Alba Iulia, strada Azur/Uranus, FN, Alba

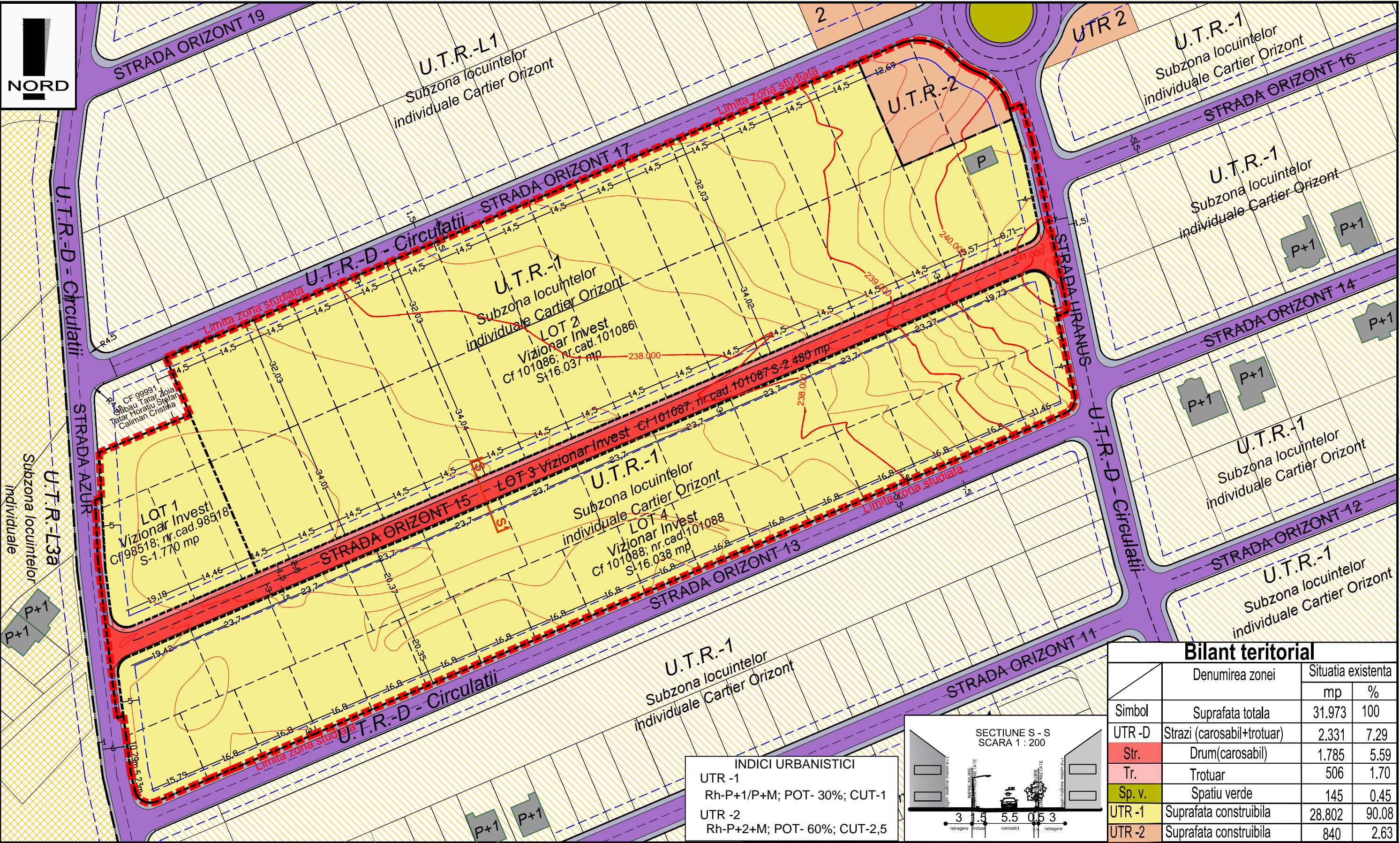


Beneficiar: Sc Vizionar Invest Srl
Cluj -Napoca, Strada Paul Chinezu, nr. 6, Cluj



AMPLASAMENTUL STUDIAT

Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:	Titlu proiect: Elaborare PUZ pentru repositionare strada Orizont 15 Alba Iulia, strada Azur/Uranus, FN, Alba	Faza:
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Radu		-		P.U.Z.
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu		DATA:	PLAN INCADRARE IN ZONA	Plansa nr.: A0
Desenat	Ing. VasIU Petronela		Dec. 2020		



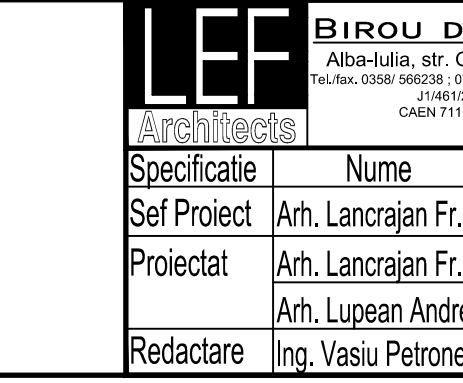
LEGENDA

■	Limita zonei studiate/propietatii studiate	■	Constructii existente
- - -	Propunere parcelare PUZ initial HCL 159/2006	■	Zone verzi reglementate PUZ
- - -	Retragere aliniament	■	UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008
—	Limita UTR	■	UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008 proprietate studiate
■	Strada Orizont 15-carosabil	■	UTR -2 Zona servicii reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2006 proprietate studiate
■	Strada Orizont 15-trotuar	■	UTR -L3A Zona locuinte individuale reglementari PUG municipiul Alba Iulia
■	Strazi reglementate PUZ cart. Orizont - carosabil - UTR- D - Circulatii		
■	Strazi reglementate PUZ cart. Orizont - trotuar - UTR - D - Circulatii		

INDICI URBANISTICI

UTR -1
Rh-P+1/P+M; POT- 30%; CUT-1

UTR -2
Rh-P+2+M; POT- 60%; CUT-2,5



Bilant teritorial

Simbol	Denumirea zonei	Situatia existenta	
		mp	%
UTR -D	Suprafata totala	31.973	100
Str.	Strazi (carosabil+trotuar)	2.331	7.29
Tr.	Drum(carosabil)	1.785	5.59
Sp. v.	Trotuar	506	1.70
UTR -1	Spatiu verde	145	0.45
UTR -1	Suprafata constructibila	28.802	90.08
UTR -2	Suprafata constructibila	840	2.63

LEF BIROU DE ARHITECTURA
Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud Alba
Tel./fax. 0358/ 566238 ; 0728194410 ; email:office.lefarchitects@gmail.com
J1/461/2017 C.L.F 37473792
CAEN 7111 - Activitati de arhitectura

Beneficiar:
SC VIZIONAR INVEST SRL
Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

Proiect nr.
109/2021

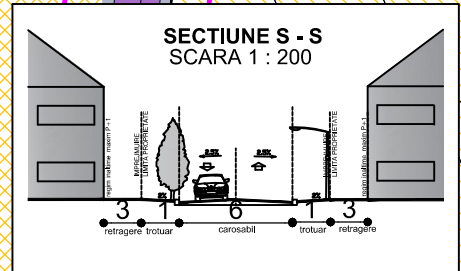
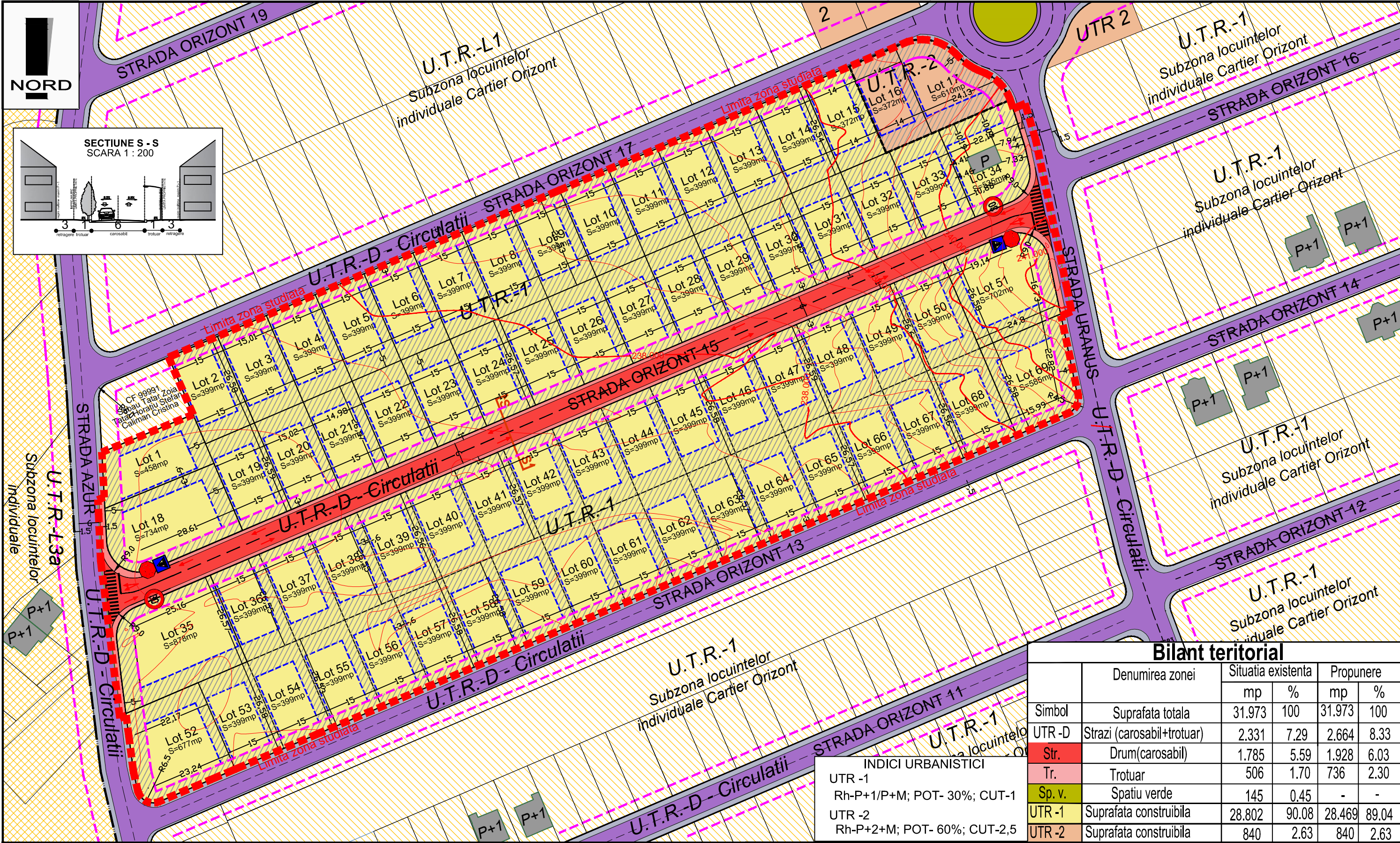
Faza:
P.U.Z.

Planşa nr.:
A1

Titlu proiect: Modificare PUZ aprobat prin HCL HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15

SITUATIA EXISTENTA

Scara: 1:1000
Dec. 2021



Bilant teritorial

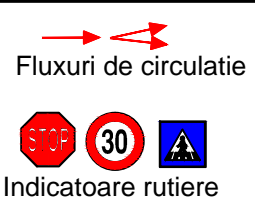
Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala	31.973	100	31.973	100
UTR-D Strazi (carosabil+trotuar)	2.331	7.29	2.664	8.33
Str. Drum(carosabil)	1.785	5.59	1.928	6.03
Tr. Trotuar	506	1.70	736	2.30
Sp. v. Spatiu verde	145	0.45	-	-
UTR-1 Suprafata construibila	28.802	90.08	28.469	89.04
UTR-2 Suprafata construibila	840	2.63	840	2.63

INDICI URBANISTICI

UTR-1	Rh-P+1/P+M; POT- 30%; CUT-1
UTR-2	Rh-P+2+M; POT- 60%; CUT-2,5

- LEGENDA**
- Limite zonei studiate
 - Propunere parcelare
 - - - Retragere aliniament propusa
 - Perimetrul zonei edificabile
 - Limite UTR
 - Repozitionare strada Orizont 15-carosabil
 - Repozitionare strada Orizont 15-trotuar
 - Strazi reglementate PUZ cart. Orizont - carosabil
 - Strazi reglementate PUZ cart. Orizont - trotuar

- Constructii existente
- Zone verzi reglementate PUZ
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008 proprietate studiate
- UTR -2 Zona servicii reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2006 proprietate studiate
- UTR -L3A Zona locuinte individuale reglementari PUG municipiul Alba Iulia



BIROU DE ARHITECTURA
Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud Alba
Tel./fax. 0358/ 566238 ; 0728194410 ; email:office.Jefarchitects@gmail.com
J1/461/2017 C.I.P 37473792
CAEN 7111 - Activitati de arhitectura

Architects

Specificatie	Nume	Semnatura
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.	
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu	
Redactare	Ing. Vasiu Petronela	

Scara: 1:1000
Dec. 2021

Beneficiar:
SC VIZIONAR INVEST SRL
Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

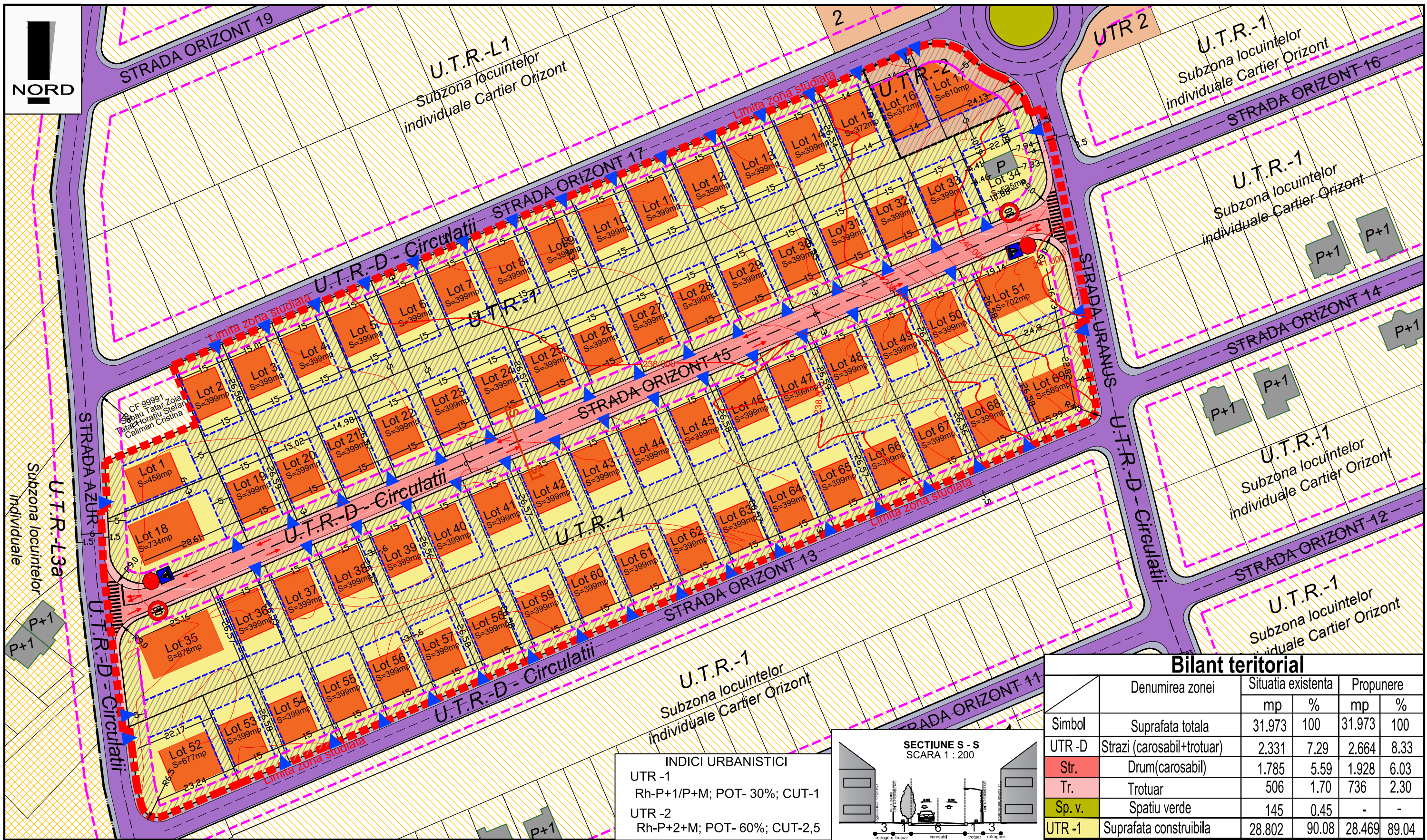
Proiect nr. 109/2021

Faza: P.U.Z.

Titlu proiect: Modificare PUZ aprobat prin HCL HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15

REGLEMENTARI URBANISTICE
Zonificare

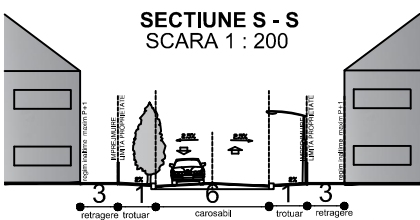
Plansa nr.: A2a



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Propunere parcelare
- - - Retragere aliniament propusa
- - - Perimetrul zonei edificabile
- - - Limita UTR
- Repozitionare strada Orizont 15 - carosabil - UTR- D - Circulatii
- Repozitionare strada Orizont 15 - trotuar - UTR - D - Circulatii
- Strazi reglementate PUZ cart. Orizont - carosabil
- Strazi reglementate PUZ cart. Orizont - trotuar
- Constructii existente
- Zone verzi reglementate PUZ
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008 proprietate studiate
- UTR -2 Zona servicii reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2006 proprietate studiate
- UTR -L3a Zona locuinte individuale reglementari PUG municipiul Alba Iulia
- Mobilare parcela - constructii propuse

INDICI URBANISTICI
 UTR -1
 Rh-P+1/P+M; POT- 30%; CUT-1
 UTR -2
 Rh-P+2+M; POT- 60%; CUT-2,5



- ↔ Fluxuri de circulatie
-
- Indicatoare rutiere
- ▶ Accese parcela

Bilant teritorial					
Simbol	Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
		mp	%	mp	%
UTR-D	Suprafata totala	31.973	100	31.973	100
Str.	Strazi (carosabil+trotuar)	2.331	7.29	2.664	8.33
Tr.	Drum(carosabil)	1.785	5.59	1.928	6.03
Sp. v.	Trotuar	506	1.70	736	2.30
UTR -1	Spatiu verde	145	0.45	-	-
UTR -1	Suprafata constructibila	28.802	90.08	28.469	89.04
UTR -2	Suprafata constructibila	840	2.63	840	2.63

BIROU DE ARHITECTURA
 Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud Alba
 Tel./fax. 0358/ 566238 ; 0728194410 ; email:office.Jefarchitects@gmail.com
 J1/461/2017 C.I.P. 37473792
 CAEN 7111 - Activitati de arhitectura

Beneficiar:
SC VIZIONAR INVEST SRL
 Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

Proiect nr.
109/2021

Specificatie	Nume	Semnatura
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.	
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu	
Redactare	Arh. Lupean Andrei S. Ing. Vasiu Petronela	

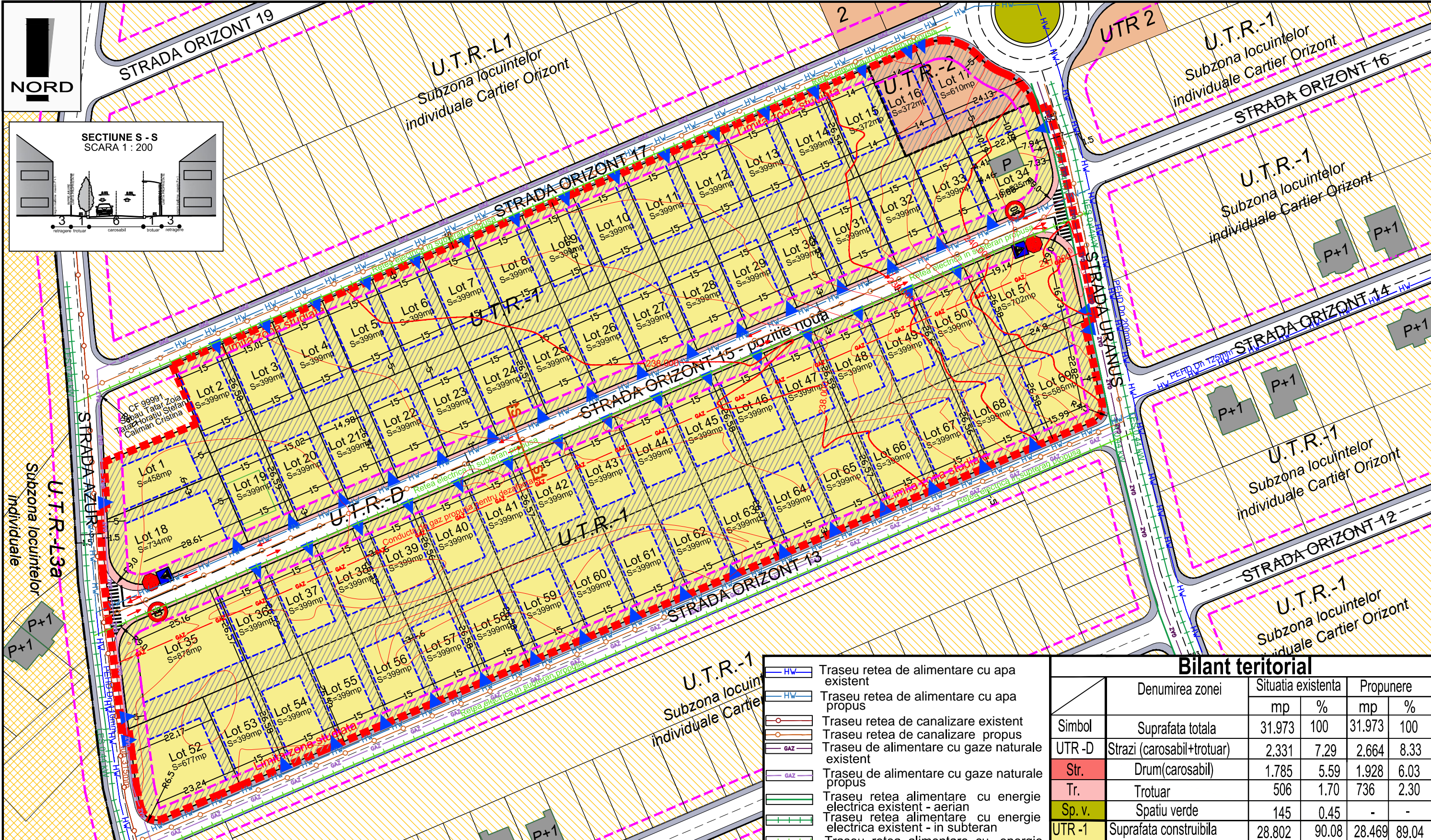
Scara:
 1:1000

Titlu proiect:
 Modificare PUZ aprobat prin HCL HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
A2b

REGLEMENTARI URBANISTICE
 Mobilare



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Propunere parcelare
- Retragere aliniament propusa
- Perimetrul zonei edificabile
- Limita UTR
- Repozitionare strada Orizont 15 - trotuar - UTR - D - Circulatii
- Strada reglementatata PUZ cart. Orizont - carosabil
- Strada reglementatata PUZ cart. Orizont - trotuar
- Constructii existente
- Zone verzi reglementate PUZ
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008 proprietate studiată
- UTR -2 Zona servicii reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2006 proprietate studiată
- UTR -L3A Zona locuinte individuale reglementari PUG municipiul Alba Iulia
- Conduca de gaz propusa pentru dezafectare

Fluxuri de circulatie

Indicatoare rutiere

	Traseu retea de alimentare cu apa existent
	Traseu retea de alimentare cu apa propus
	Traseu retea de canalizare existent
	Traseu retea de canalizare propus
	Traseu de alimentare cu gaze naturale existent
	Traseu de alimentare cu gaze naturale propus
	Traseu retea alimentare cu energie electrica existent - aerian
	Traseu retea alimentare cu energie electrica existent - in subteran
	Traseu retea alimentare cu energie electrica propusa - in subteran

Bilant teritorial					
Simbol	Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
		mp	%	mp	%
	Suprafata totala	31.973	100	31.973	100
UTR-D	Strazi (carosabil+trotuar)	2.331	7.29	2.664	8.33
Str.	Drum(carosabil)	1.785	5.59	1.928	6.03
Tr.	Trotuar	506	1.70	736	2.30
Sp. v.	Spatiu verde	145	0.45	-	-
UTR-1	Suprafata constructibila	28.802	90.08	28.469	89.04
UTR-2	Suprafata constructibila	840	2.63	840	2.63

BIROU DE ARHITECTURA
 Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud Alba
 Tel./fax. 0358/ 566238 ; 0728194410 ; email.office.Jefarchitects@gmail.com
 J1/461/2017 C.I.P 37473792
 CAEN 7111 - Activitati de arhitectura

Beneficiar:
SC VIZIONAR INVEST SRL
 Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

Proiect nr.
109/2021

Specificatie	Nume	Semnatura
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.	
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu	
Redactare	Arh. Lupean Andrei S. Ing. Vasiu Petronela	

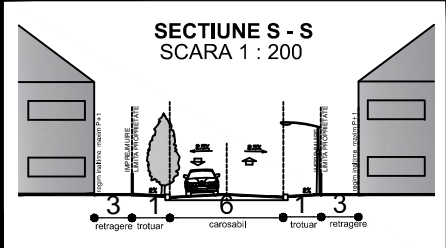
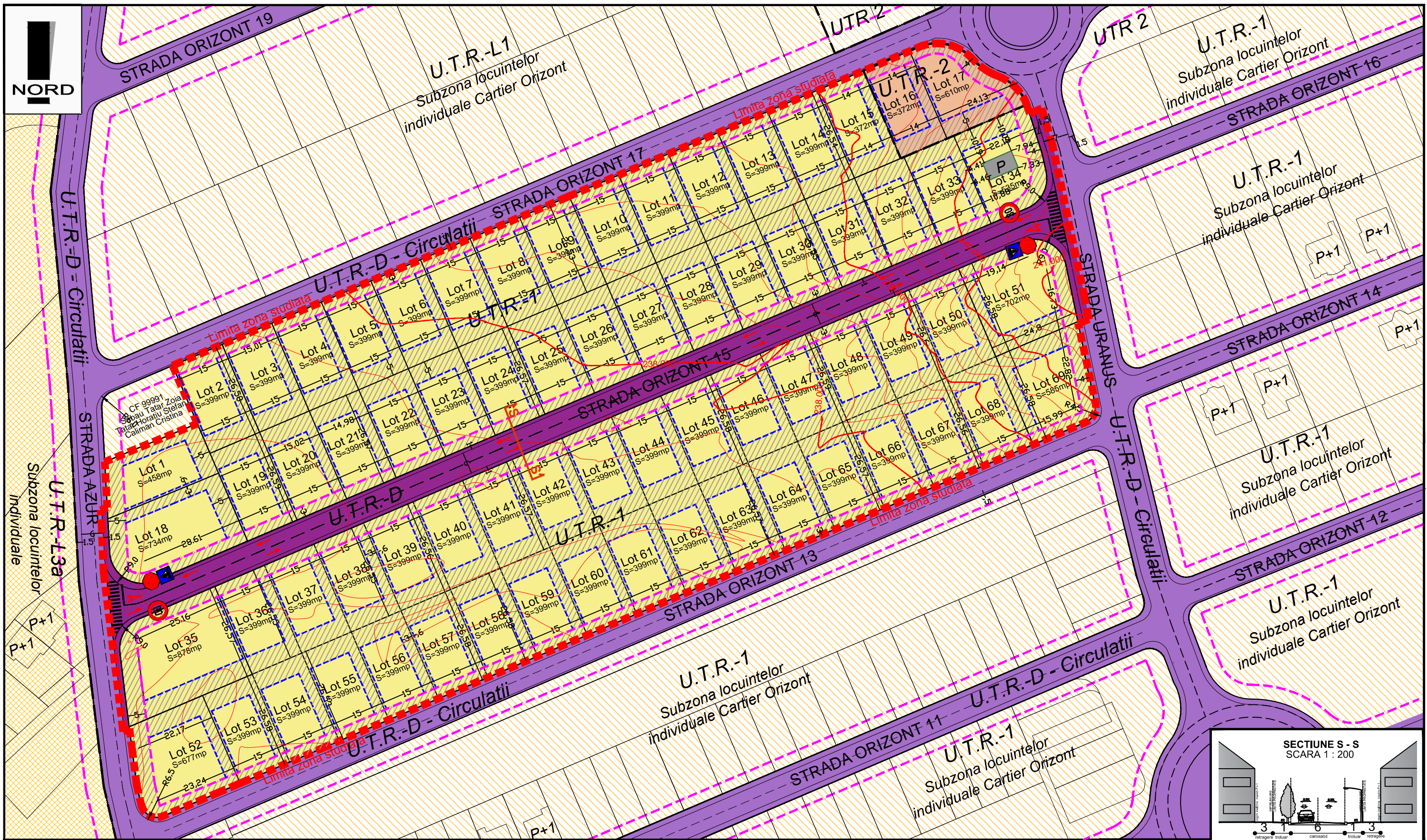
Scara: 1:500
 Dec. 2021

Titlu proiect: Modificare PUZ aprobat prin HCL HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
A3

REGLEMENTARI EDILITARE



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- Propunere parcelare
- - - Retragere aliniament propusa
- - - Perimetrul zonei edificabile
- - - Limita UTR
- ▨ Proprietate privata de interes local
- Proprietate privata de interes local - teren obiect PUZ
- UTR -1 Zona locuinte individuale reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2006
- Proprietate privata de interes local - teren obiect PUZ
- UTR -2 Zona servicii reglementari PUZ cart. Orizont HCL 159/2008

- Proprietate publica de interes local
- UTR -D - Circulatii
- Proprietate privata ce urmeaza sa devina publica
- UTR -D - Circulatii
- Fluxuri de circulatie
- ⛔ 30 Indicatoare rutiere

EF **BIROU DE ARHITECTURA**
 Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud Alba
 Tel./fax. 0358/ 566238 ; 0728194410 ; email:office.Jefarchitects@gmail.com
 J1/461/2017 C.I.F. 37473792
 CAEN 7111 - Activitati de arhitectura

Beneficiar:
SC VIZIONAR INVEST SRL
 Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

Proiect nr.
109/2021

Specificatie	Nume	Semnatura
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr. Gh.	
Proiectat	Arh. Lancrajan Fr.Radu	
Redactare	Ing. Vasiu Petronela	

Scara:
 1:1000

Dec.
 2021

Titlu proiect:
 Modificare PUZ aprobat prin HCL
 HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de
 oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15

Faza:
P.U.Z.

Plansa nr.:
A4

**PROPRIETATI ASUPRA
 TERENULUI**

Proiect nr. 109/2021

**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 159 din 30.05.2006
in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare
strada Orizont 15**

Alba -Iulia, str. Orizont 15, cartier Orizont, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **SC VIZIONAR INVEST SRL**
Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com

Decembrie 2021



FOAIE DE SEMNATURI

- Proiectant general:** **S.c. LEF Architects S.R.L.**
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
- certificat seria E nr. 0539 / 29.12.2005 – PUD
 - certificat seria D nr. 0512 / 29.12.2005 – PUZ/PUG
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- Redactare :** Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000****1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare**B. PIESE DESENATE**

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

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:
*“Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15”
Alba -Iulia, str. Orizont 15, cartier Orizont, jud. Alba*

- Beneficiar:

SC VIZIONAR INVEST SRL
Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are scopul de a repositiona strada Orizont 15, aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, intre straziile Azur(vest) si Zenith(est), reglementata prin PUZ cartier Orizont aprobat cu HCL 159 art.45/30.05.2006 si divizarea terenului in loturi de aproximativ 300-850 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 4 proprietati :

- Proprietatea nr.1 – proprietar: Sc Vizionar Invest Srl
 - Suprafata de teren – 1.770 mp
 - CF.nr 98518
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- Proprietatea nr.2 – proprietar: Sc Vizionar Invest Srl
 - Suprafata de teren – 16.037 mp
 - CF.nr 101086
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- Proprietatea nr.3 – proprietar: Sc Vizionar Invest Srl
 - Suprafata de teren – 2.480mp
 - CF.nr 101087
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- Proprietatea nr.4 – proprietar: Sc Vizionar Invest Srl
 - Suprafata de teren – 16.038 mp
 - CF.nr 101088
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

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

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – C.U. nr. 21 din 06.01.2022
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014;
 - P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 159 art. 45 /2006

2. **Studiul actual al dezvoltarii**

2.1. Evolutia zonei :

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

In ultimii 10-15 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Terenul aflat in cartierul Orizont, a fost sistematizat in anul 2006, avand aproximativ 1.000 de loturi destinate construirii de locuinte individuale. Pe aproximativ 40% dintre acestea au fost sau sunt in curs de construire locuinte.

Avand o infrastructura constand in drumuri si retele edilitare dezvoltate pe arterele principale ale cartierului, suprafetele de teren aflate pe strazile secundare ale acestuia sunt atractive prin prisma facilei posibilitati de a utiliza si extinde aceasta infrastructura deja creata.

Toate cele 4 proprietati sunt libere de constructii. In anul 2006 suprafata de teren studiata a facut obiectul unei documentatii de urbanism PUZ pentru construire locuinte individuale ce cuprindea o zona mai intinsa. Prin respectiva documentatie de urbanism a fost reglementat traseul strazii Orizont 15, de legatura intre strada Uranus si Str. Azur, cu un profil transversal de 7,5 m alcatuit din :

- Trotuar : 1.5 m
- Carosabil 5.5 m (2.5 m parcaj+3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Zona verde 0.5 m

Datorita unei suprafete de teren aflata in proprietate unei alte persoane decat a beneficiarilor PUZ-ului initial, strada Orizont 15 a fost amplasata la o distanta inegala intre strazile Orizont 17 si Orizont 13, rezultand un format al parcelelor disproportionat.

2.2. Incadrarea in localitate :

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

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia, in cartierul Orizont. Cele 4 parcele de teren sunt delimitate de strazile Azur si Uranus la vest si est si straziile Orizont 13 (la sud) si Orizont 17 (la nord).

• Amplasamentul



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafere obiect al documentatiei.

- La N – UTR L1 conform PUZ cart Orizont aprobat cu **H.C.L. 159 art. 45 /2006**
- La E – UTR L1 conform PUZ cart Orizont aprobat cu **H.C.L. 159 art. 45 /2006**
- La S – UTR L1 conform PUZ cart Orizont aprobat cu **H.C.L. 159 art. 45 /2006**
- La V – UTR L3 A conform PUG

Vecinatati functionale

PUZ-ul cartierului Orizont se invecineaza cu suprafete de teren reglementate prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, avand reglementate functiuni preponderent de locuire, respectiv UTR L3a.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

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

Accesul la terenurile studiate se face din cartierul Orizont pe drumuri nemodernizate in prezent, dar reglementate in documentatii de urbanism anterioare (prin PUG, PUZ Alba-Micesti, PUZ cart Orizont), respectiv pe strazile Uranus(Est) si Azur(Vest).

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Pe strada Uranus exista urmatoarele utilitati :apa, curent electric LES/LEA si retea de alimentare cu gaze naturale.

Pe strada Azur exista retea de alimentare cu apa, retea de curent electric in LES, retea de apa si retea de canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatie

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

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

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;

- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

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

3.2. Prevederi ale P.U.Z.

U.T.R. 1 – locuire

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu maxim P+1 sau P+M niveluri.
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii.
- spatii verzi
- constructii pentru productie sau de prestari servicii nepoluante
- gradinite, centre de supraveghere copii.

RESTRICTII

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii

UTILIZARI INTERZISE

- Spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului.;
- Adaposturi pentru animale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

- Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:
- Orientarea fata de punctele cardinale
- Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
- Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice si anexelor
- Pentru constructiile comerciale se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure o insorire a spatiilor pentru public si birourilor
- Salile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-vest sau sud-est.
- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maxim 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se va realiza o retragere de 3 metri fata de limita de proprietate inspre aliniament.

Amplasarea fata de aliniament

- Se vor respecta retragerile stabilite prin planșa situatîe propusă
- Nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- Când construcția este retrasă față de aliniament, aceasta poate fi realizată de înălțimea terenului.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele.
- Față de limita de proprietate posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

- Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice.
- În interiorul parcelelor se vor prevedea spații 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

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea locuintei la retele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte noemele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil.
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel putin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologica amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.
- Vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de descaracare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

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

Inaltimea constructiilor- P+1 sau P+M

- Inaltimea maxima la cornisa este de 6 m.

Aspectul exterior al constructiei

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T)

- La constructiile noi va fi de 30%. Acesta nu include platforme amenajate la nivelul solului, trotuare etc. se va urmari ca aceste platforme sa fie permeabile la apele meteorice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri.**Parcaje**

- Parcajele vor fi amenajate in incintele locuintelor astfel incat sa nu fie necesara parcarea auto pe domeniul public.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi

- In interiorul parcelei se va prevedea un procent minim de 30 % pentru zona verde.

Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zona: lemn, piatra, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanta cu elementele constructiei.
- Elementele functionale (poti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta.
- Inaltimea imprejmuirilor (spre domeniul public) nu va depasi 1,5 m.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 30% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim pentru inaltimi P+1/P+M = 1 mp.ADC/mp.teren

U.T.R.2 - unitati de prestari servicii**Delimitari:**

- Cuprinde loturile prevazute pentru unitati de prestari servicii. Sunt situate in zona centrala a terenului studiat prin P.U.Z.
- Loturile contin o interdictie de construire de 5 m fata de aliniamentul loturilor- vezi plansa.
- Terenul studiat prin P.U.Z este propus a fi introdus in intravilan.

Funciune dominanta:- prestari servicii:**Funciunile complementare:- locuirea****Reglementari:**

Dotarile comerciale si cele privind serviciile se pot autoriza cu obtinerea acordului de mediu.

Utilizari permise

- constructii pentru productie si prestari de servicii nepoluante P+2+M
- Dotari de invatamant si cultura, gradinite, centre de supraveghere copii;
- Constructii de cult;

- Unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- Locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii;
- Spatii verzi

Restrictii

- Este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii.

UTILIZARI INTERZISE

- Spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului.;
- Adaposturi pentru animale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientare spre nord a spatiilor tehnice si anexelor
- Pentru constructiile comerciale se recomanda orientare astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor
- Salile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-vest sau sud-est.
- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maxim 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se va sigura o retragere de 3 metri fata de limita de proprietate inspre aliniament.
- Amplasarea fata de aliniament
- Se vor respecta retragerile stabilite prin plansa situatie propusa
- Nu se permite ca inaltimea cladirii sa depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus
- Cand constructia este retrasa fata de aliniament, aceasta poate fi materializata de imprejmuirea terenului.
- Amplasarea in interiorul parcelei
- Distanța dintre cladiri va fi cel puțin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele.
- Fata de limita de proprietate posterioara si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Accese carosabile

- Toate unitatile de prestari servicii vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice.
- In interiorul parcelelor se vor prevedea spatii de parcare necesare pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice
- Accesele vor fi directe

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate unitatile de prestari servicii si locuinte, se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea constructiei la retele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil.
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel putin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologica amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.
- Vidanjul se va descarca la cea mai apropiata statie de descarcare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

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

Inaltimea constructiilor cu regim de inaltime de maxim P+2+M

Inaltimea maxima la cornisa este de 9 m.

Aspectul exterior al constructiei

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii;

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T)

- La constructiile noi va fi de 60%. Acesta nu include platforme amenajate la nivelul solului, trotuare etc. se va urmari ca aceste platforme sa fie permeabile la apele meteorice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri.**Parcaje**

- Parcajele vor fi amenajate in incinta unitatilor de prestari servicii si a locuintelor astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi

- In interiorul parcelei se va prevedea un procent minim de 30 % pentru zona verde.

Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zona: lemn, piatra, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanta cu elementele constructiei.
- Elementele functionale (porti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta.

Inaltimea imprejmuirilor (spre domeniul public) nu va depasi 1,5 m.**Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului****Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- POT maxim = 60% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim pentru inaltimi P+1/P+M = 2.5 mp.ADC/mp.teren

UTR – D – unitate teritoriala – circulatii(drumuri; trotuare).**• Str. propusa:**

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

- Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 9.00m conform normelor in vigoare.

Utilizarea functionala**• utilizari permise :**

- Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
- Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte asfaltica

- Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

Utilizari interzise :

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Propunerea : Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 300- 450 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pe sens)
- Trotuar 1 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei**- Asigurarea acceselor :**

Se propune completarea profilului transversal a strazilor Uranus si Azur si reconfigurarea strazii Orizont 15.

Profile strazilor reglementate prin PUZ vor fi urmatoarele :

- o Str. Azur : 8 m, alcatuit din 6 m carosabil si 2 trotuare de cate 1 m.
- o Str. Uranus : 10 m alcatuit din 7m carosabil si doua trotuare de cate 1,5m.
- o este necesara crearea unei noi strazi de legatura, perpendiculara pe cele trei enuntate anterior, care sa permita pentru a asigura accesul la viitoarele parcele.

Profilul strazii propuse va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (cate 3m banda de circulatie pe sens)
- Trotuar : 1 m

Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 9.00m conform normelor in vigoare.

Se propune realizarea strazii noi create printr-un proiect de specialitate intocmit de un inginer de drumuri.

- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Uranus sau Azur

- **Utilitati existente** :

Pe strada Uranus exista urmatoarele utilitati :apa, curent electric in LES si LEA si retea de alimentare cu gaze naturale.

Pe strada Azur exista retea de alimentare cu apa, retea de curent electric in LES si retea de apa si canalizare.

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

Se propune pastrarea in totalitate a reglementarilor PUG pentru zona studiata, respectiv reglementarile specifice UTR - 1– zona locuinte individuale.

Scopul documentatiei este crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarele parcele.

Bilant teritorial					
Unitati	Denumirea zonei	Situatie existenta		Situatie propusa	
		mp	%	mp	%
	Suprafata totala	31.973	100	31.973	100
UTR - D	Strazi(carosabil+trotuar)	2.331	7.29	2.664	8.33
	Drum(carosabil)	1.785	5.59	1.928	6.03
	Trotuar	506	1.70	736	2.30
	Spatiu verde	145	0.45	-	-
UTR - 1	Suprafata construibila	28.802	90.08	28.469	89.04
UTR - 2	Suprafata construibila	840	2.63	840	2.63

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare si se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente pe strada Orizont 15 dupa cum urmeaza, beneficiarul se obliga a se racorda la utilitatii in momentul in care acestea sunt date in functiune:

- alimentarea cu apa prin extinderea retelelor de alimentare cu apa existente in strada Uranus si din strada Azur.
- Eliminarea apelor uzate se va face cu ajutorul extinerii retelei de canalizare in strada Azur.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Uranus si de pe strada Azur.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos.

- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe viitoarea pozitie a strazii Uranus.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Se propune:

- Repozitionarea strazii Orizont pentru a realiza loturi de teren de dimensiuni similare, aproximativ egale. Strada propusa va avea un profil de 8m, compus din carosabil 6m si doua trotuare perimetrare de cate 1m fiecare.
- extinderi de retele edilitare: apa, canalizare, electricitate si gaz.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune lotizarea suprafetei de 31.973mp, alcatuita din cele patru proprietati in vederea construirii de locuinte individuale. Pentru realizarea unor parcele de teren cu dimensiuni si forma aproximativ egale, se propune repozitionarea strazii Orizont 15 cu un profil de 8 m(carosabil 6m si 1 m trotuar perimetrare). Totodata se vor reintregi profilelor transversale pentru strazile ce delimiteaza terenul la V si E, cedarea suprafetei de teren necesara dezvoltarii straziilor Azur si Uranus.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. **Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 159 din 30.05.2006 in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare strada Orizont 15, strada Orizont 15, cartier Orizont, Municipiul Alba Iulia, județul ALBA, nr. CF. 98518, 101086, 101087 , 101088,, beneficiar: Sc Vizionar Invest Srl.**

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea parcela destinata infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicații	1.000	Dezvoltator	(2) luni după aprobare P.U.Z.
2	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	8.000	Dezvoltator	(8) luni după aprobare P.U.Z.
3	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice	36.000	Dezvoltator	(10) luni după aprobare P.U.Z.
4	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare	891.000	Dezvoltator	(60) luni după aprobare P.U.Z.
5	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare inclusiv relocare conducta gaz și a căilor de comunicații	19.602.000 900.000	Dezvoltator/Investitor Dezvoltator	(60) luni după aprobare P.U.Z. (60) luni după aprobare P.U.Z.
5	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	-	Dezvoltator/Investitor	(60) luni după aprobare P.U.Z.
	TOTAL	21.438.000	Dezvoltator/Investitor	(60) luni după aprobare P.U.Z.

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
Sc Vizionar Invest Srl

Întocmit,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
Primar,
Gabriel Codru PLEȘA

Proiectant:
S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Proiect nr. **109/2021**

**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 159 din 30.05.2006
in baza unui aviz de oportunitate pentru repositionare
strada Orizont 15**

Alba -Iulia, str. Orizont 15, cartier Orizont, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

SC VIZIONAR INVEST SRL

Cluj-Napoca, str. Mihai Eminescu, 4-6, jud. Cluj

Proiectant general:

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

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

decembrie 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strada în vederea construirii de locuințe individuale

Cap.I - Prescripții generale

1. Rolul R.L.U

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin h.g.r. nr. 616/1993 și h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonanței guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare;

- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.158/2014
- P.U.Z. aprobat cu H.C.L. 159 ART. 45 /2006

3. Domeniul de aplicare

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

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

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale cuprinse in zona de studiu:

U.T.R. 1 – locuire

U.T.R. 2 - unitati de prestari servicii

U.T.R.D – circulatii

4. Valabilitate și modificări

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

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

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate constructii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie

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

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

5.2. Receptia la finalizarea constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare si gaz.

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

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

6. Reguli generale privind infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

Parcela este considerată direct constructibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

6.1.1. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public.

Strada propusă va avea caracter public.

6.1.2. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

• Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.

• Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în acest sens, care va avea anexată documentația supusă avizării/aprobării

• Efectuarea operațiunilor notariale de parcelare a loturilor constructibile propuse prin documentația de urbanism se va realiza ulterior obținerii recepției la terminarea lucrărilor extinderilor/ bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces (la stadiu de drum bordurat, balastat, scurgere a apelor pluviale și circulații pietonale la strat de uzură - obținută în baza unei autorizații de construire) propuse prin documentația de urbanism.

• Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente noilor construcții și căilor de acces așa cum au fost prevăzute în autorizația de construire.

• Recepția la investiția de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor îndatoririlor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului, referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate, conform legii, în favoarea Municipiului Alba Iulia (dacă este cazul) a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentației de urbanism aprobate

• Pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi și amenajate publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii

de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

6.1.3. Condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse

a) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru căile de circulație existente/propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior;

b) Terenurile menționate la alin. a) vor fi preluate de către Municipiul Alba Iulia prin hotărâre de Consiliu Local, iar sarcinile / procedurile aferente dezmembrării și întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

c) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Alba Iulia terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate, pentru căi de circulație nou propuse pentru asigurarea circulației din cadrul ansamblurilor propuse;

d) Terenurile menționate la alin. (c) vor îndeplini următoarele condiții:

- vor avea acces liber (neîngrădit);
- vor fi libere de sarcini, servituți, construcții;
- vor deține carte funciară proprie, actualizată la zi, pentru suprafața care urmează a fi cedată, cu categoria de folosință finală notată în CF;
- terenurile care urmează să fie cedate vor deține proces-verbal de recepție a lucrărilor de amenajare conform destinației finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.

e) Procedurile și cheltuielile aferente amenajării conform destinației finale aprobate, dezmembrării, întăbulării și cedării către Municipiul Alba Iulia a terenurilor menționate la alin. c) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

6.1.4. Condiții specifice urbanistice-Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.



UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. 1 – locuire

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu maxim P+1 sau P+M niveluri.
- terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii.
- spatii verzi;
- constructii pentru productie sau de prestari servicii nepoluante.
- gradinite, centre de supraveghere copii.

RESTRICTII

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii.

UTILIZARI INTERZISE

- Spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului.;
- Adaposturi pentru animale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

- Orientarea fata de punctele cardinale.
- Pentru constructiile de locuinte se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.
- Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea spre nord a spatiilor tehnice si anexelor.
- Pentru constructiile comerciale se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure o insorire a spatiilor pentru public si birourilor.
- Salile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-vest sau sud-est.
- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord- sud, cu abatere de maxim 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se va realiza o retragere de 5 metri fata de limita de proprietate inspre strada Azur conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020, 4 m inspre strada Uranus si 3 m inspre strada propusa.

Amplasarea fata de aliniament

- Se vor respecta retragerile stabilite prin planșa situație propusă.
- Nu se permite ca înălțimea clădirii să depășească distanța măsurată pe orizontală din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Când construcția este retrasă față de aliniament, aceasta poate fi materializată de împrejmuirea terenului.

Amplasarea în interiorul parcelei

- Distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu înălțimea celei mai înalte dintre ele.
- Față de limita de proprietate posterioară și laterală a parcelei, clădirile vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor păstra distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**Accese carosabile**

- Toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice.
- În interiorul parcelelor se vor prevedea spații de parcare necesare pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.
- Accesele vor fi directe

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele, se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitară

- Dotările minime privind incaperile sanitare și bucatăria se vor realiza pe parcursul existenței construcției în corelare cu racordarea locuinței la rețele de utilitate publică sau la sistemul propriu de alimentare cu apă și evacuare controlată a apelor uzate.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte noemele sanitare și de protecție a mediului precum și prevederile Codului Civil.
- În momentul realizării rețelei centralizate publice în zonă, beneficiarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel puțin 10 metri de orice sursă posibilă de poluare.
- Îndepărtarea apelor uzate menajere se va face prin instalații de epurare ecologică amplasate în mod corespunzător față de clădirile din imediată vecinătate.
- Vidanjul se va descarca la cea mai apropiată stație de descărcare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

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

Inaltimea constructiilor- P+1 sau P+M

- Inaltimea maxima la cornisa este de 6 m.

Aspectul exterior al constructiei

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T)

- La constructiile noi va fi de 30%. Acesta nu include platforme amenajate la nivelul solului, trotuare etc. se va urmari ca aceste platforme sa fie permeabile la apele meteorice.

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

Parcaje

- Parcajele vor fi amenajate in incintele locuintelor astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi

- In interiorul parcelei se va prevedea un procent minim de 30 % pentru zona verde.

Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zona: lemn, piatra, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanta cu elementele constructiei.
- Elementele functionale (poti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta.
- Inaltimea imprejmuirilor (spre domeniul public) nu va depasi 1,5 m.

Indici de control:

- **P.O.T. maxim = 30%**
- **C.U.T maxim = 1**

U.T.R.2 - unitati de prestari servicii

Delimitari:

- Cuprinde loturile prevazute pentru unitati de prestari servicii. Sunt situate in zona centrala a terenului studiat prin P.U.Z.
- Loturile contin o interdictie de construire de 3 m fata de aliniamentul loturilor- vezi plansa.
- Terenul studiat prin P.U.Z este propus a fi introdus in intravilan.

Funciune dominanta:- prestari servicii:

Funciunile complementare:- locuirea

Reglementari:

Fiind o zona propusa a fi introdusa in intravilan, constructiile, strazile, trotuarele, parcaje se vor realiza pe baza unor studii de fezabilitate. Dotarile comerciale si cele privind serviciile se pot autoriza cu obtinerea acordului de mediu.

Utilizari permise

- constructii pentru productie si prestari de servicii nepoluante P+2+M
- Dotari de invatamant si cultura, gradinite, centre de supraveghere copii;
- Constructii de cult;
- Unitati de alimentatie publica si marfuri industriale independente;
- Locuinte individuale (cuplate, insiruite) cu regim de inaltime de maxim P+1 sau P+M;
- Terenuri de sport, stranduri, terenuri de joaca pentru copii;
- Spatii verzi.

Restrictii

- Este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii.

UTILIZARI INTERZISE

- Spatii de productie sau prestari servicii care prin tehnologia utilizata pot produce fum, zgomot, praf, vibratii, mirosuri, gaze toxice sau iritante ori alte forme de poluare a mediului.;
- Adaposturi pentru animale.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Orientarea fata de punctele cardinale

- Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientare spre nord a spatiilor tehnice si anexelor .
- Pentru constructiile comerciale se recomanda orientare astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor;
- Salile de tip club vor fi orientate spre sud, sud-vest sau sud-est.

- Terenurile de sport in aer liber vor fi orientate cu axa longitudinala pe directia nord-sud, cu abatere de maxim 15 grade spre vest sau spre est.

Amplasarea fata de drumurile publice:

- Se va sigura o retragere de 4 m inspre strada Uranus si 3 m inspre strada propusa.

Amplasarea fata de aliniament

- Se vor respecta retragerile stabilite prin planșa situatiē propusa.
- Nu se permite ca inaltimea cladirii sa depaseasca distanta masurata pe orizontala din orice punct al cladirii fata de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- Cand constructia este retrasa fata de aliniament, aceasta poate fi materializata de imprejmuirea terenului.
- Amplasarea in interiorul parcelei
- Distanta dintre cladiri va fi cel puțin egala cu inaltimea celei mai inalte dintre ele.
- Fata de limita de proprietate posterioara si laterala a parcelei, cladirile vor respecta prevederile Codului Civil.
- Se vor pastra distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:**Accese carosabile**

- Toate unitatile de prestari servicii vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice.
- In interiorul parcelelor se vor prevedea spatii de parcare necesare pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice.
- Accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate unitatile de prestari servicii si locuinte, se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Dotarile minime privind incaperile sanitare si bucataria se vor realiza pe parcursul existentei constructiei in corelare cu racordarea constructiei la retele de utilitate publica sau la sistemul propriu de alimentare cu apa si evacuare controlata a apelor uzate.
- La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului precum si prevederile Codului Civil.
- In momentul realizarii retelei centralizate publice in zona, beneficiarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local.
- Amplasarea fantanilor se face la cel puțin 10 metri de orice sursa posibila de poluare.
- Indepartarea apelor uzate menajere se va face prin instalatii de epurare ecologica amplasate in mod corespunzator fata de cladirile din imediata vecinatate.

- Vidanajul se va descarca la cea mai apropiata statie de descarcare a apelor uzate.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

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

Inaltimea constructiilor cu regim de inaltime de maxim P+2+M

Inaltimea maxima la cornisa este de 9 m.

Aspectul exterior al constructiei

- Este interzisa autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T)

- La constructiile noi va fi de 60%. Acesta nu include platforme amenajate la nivelul solului, trotuare etc. se va urmari ca aceste platforme sa fie permeabile la apele meteorice.

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri.

Parcaje

- Parcajele vor fi amenajate in incinta unitatilor de prestari servicii si a locuintelor astfel incat sa nu fie necesara parcare auto pe domeniul public.
- Platformele de parcare vor fi permeabile pentru apele meteorice.

Spatii verzi

- In interiorul parcelei se va prevedea un procent minim de 30 % pentru zona verde.

Imprejmuiri

- Imprejmuirile spre spatiul public vor fi transparente. Se vor folosi elemente constructive care se gasesc in zona: lemn, piatra, fier forjat, perdele verzi si vor fi in concordanta cu elementele constructiei.
- Elementele functionale (porti de acces, carosabile sau pietonale) se vor deschide spre incinta.

Inaltimea imprejmuirilor (spre domeniul public) nu va depasi 1,5 m.

Indici de control:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T maxim = 2,5

UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.

Drum propus pe proprietatea beneficiarului

Profil transversal:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6m (3m banda de circulatie pentru fiecare sens)
- Trotuar : 1 m

Utilizarea functionala

- utilizari permise :
 - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
 - Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte astfaltica
 - Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

- utilizari interzise :
 - Constructii provizorii sau permanente
 - Panouri publicitare
 - Plantatii noi de talie medie si mare
 - Parapeti, rigole sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

- Etapa 1. Parcelarea suprafetelor de teren destinate infrastructurii urbane
- Etapa 2. Extinderea retelelor edilitare : apa, canalizare, gaz, curent electric
- Etapa 3. Parcelarea suprafetelor de teren destinate constructiilor
- Etapa 4. Realizarea constructiilor
- Etapa 5. Realizarea strazilor
- Etapa 6. Renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Alba Iulia asupra parcelelor destinate infrastructurii urbane

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vanzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta ;
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza P.A.C., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic ;
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*.
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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