



**MIREA IULIAN ILIE**  
**Birou Individual de Arhitectura**  
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba  
CIF RO20883470/2007,;  
e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;  
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

## **PROIECT NR. 135/2021**

### **ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE**

Alba Iulia, Str. Gheorghe Doja, Nr.107A, jud. Alba

**BENEFICIARI: SECARA DANIELA**

**PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2023

Exemplar nr. **1**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

## **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 populatii
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



### **PIESE DESENATE**

- |                                                  |          |
|--------------------------------------------------|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                       | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta 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





MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 135/2021

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE
- Alba Iulia, str. Gheorghe Doja, nr. 107A, jud. Alba
- NR. PROIECT: 135/2021
- BENEFICIAR: SECARA DANIELA
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
  - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: 2023

#### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### **Solicitari ale temei program**

Mentinerea caracterului general al UTR - **L3A-Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+I si P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate**, modificat L3Aa, cu urmatoarele reglementari modificate:

- modificare lățime minima a frontului de la 12.00 m, la 8.97 m.
- construire ape limita, partial cuplat, si reglementarea unei reatrageri de 3.00 m, fata de cealalta limita lateral, indiferent de înălțimea construcției.
- se modifică zona edificabila propusă de la maxim 20.00 m, de la aliniament, la 40.00 m față de aliniament.
- Anexele aferente locuinței vor fi amplasate respectând doar codul civil.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014, PUD-uri aprobate cu HCL. 286/27.07.2018, 328/28.08.2018.

#### □ 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;
- PUD-uri aprobate cu HCL. 286/27.07.2018, 328/28.08.2018.
- 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 studiat in actualul PUZ este identificat prin CF - SECARA DANIELA C.F. 107508, NR TOP 107508, S = 1399 mp, avand categoria de folosinta casa, curti constructii, arabil.**

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUG aprobat cu HCL 158/2014, PUD-uri aprobate cu HCL. 286/27.07.2018, 328/28.08.2018.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord-vest a acestuia – str. Gheorghe Doja, nr. 107A, cu acces direct din strada Gheorghe Doja.

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

Este o zona istorica a municipiului Alba Iulia, cu un parcelar tipic a zonei, cu deschideri la strada mai mici de 12 m in multe cazuri.

#### **Potential de dezvoltare**

Completarea fondului construit cu inlocuirea (demolare si reconstruire) a cladirilor vechi fara valoare arhitecturala sau uzate structural si functional.

### **□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, intre strazile Gheorghe Doja si Mihail Kogalniceanu.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului 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 in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

Zona climatica 1, zona seismica F.

### **□ 2.4. CIRCULATIA**

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite.

In zona, predominant este transportul rutier.

### **□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007.;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *casa, curti constructii, arabil*

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

### **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente **L3A**.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe parcelarul vechi fondul construit este dens, cu cladiri din perioada interbelica sau main oi, trubutare lotizarii existente.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt in marea lor majoritate cladiri vechi. Necesita modernizare.

### **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a ce ntrului orasului vechi Alba Iulia.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele vecine**

Zona nu prezinta riscuri naturale.

### **Principalele disfunctionalitati**

Parcelar cu loturi inguste. Fond construit imbatranit.

## **□ 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 pe strada Gheorghe Doja exista retea de alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale. Lotul studiat este bransat la toate retelele.

#### **2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

- energie electrica LEA 04 kV

## **□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale in regim de construire cuplat si izolat.

### **Relatia cadrulul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

### **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 e 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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

## □ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 450/2021 a fost finalizata si nu au fost semnalate observatii ale vecinilor directi sau din zona.

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

Pentru reglementarea lotului existent, construit, avand dimensiuni atipice, cu modificare de reglementari (derogare) si adaptare a acestora la situatia din teren, a fost solicitata elaborarea unui PUZ.

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

Se propune:

Mentinerea caracterului general al UTR - **L3A**

**-Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+I si P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate, dar se propune modificarea:**

1. Reglementarea edificabilului pe un teren situat in partea veche a orasului Alba Iulia, avand un parcelar specific, cu locuinte edificate pe loturi care nu au deschidere 12 m. In speta lotul studiat pe care se propune demolarea locuintei existente si realizarea unei noi locuinte, aree o deschidere la strada de 8.97 m.
2. Reglementarea zonei edificabile cu cuplare pe o latura a terenului, si retragere laterala fata de cealalta limita de 2 m, in conditiile unui regim de inaltime propus de S+P+E.
3. Modificarea reglementarilor din L3A varianta L3Aa cu un edificabil extins catre spatele terenului.

- Anexele aferente locuintei vor fi amplasate respectând doar codul civil.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### □ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

#### **Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:**

Strat 1 - sol vegetal cafeniu argilos-nisipos având o grosime de 0,40 - 0,50 m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene de grosimi variabile depuse pentru sistematizare curte;

Strat 2 - nisipuri argiloase plastic consistente;

Strat 3 - pietriș cu nisip și rar bolovăniș, bolovănișuri cu pietriș și nisip în liant argilos prăfos;

Strat 4 - argile marnoase cenușii sau roșcate cu intercalații de nisipuri slab gresificate.

Adancimea minima de fundare va fi de - 1,10 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 280 Kpa, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -1,10 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100-1/2013 este de gradul VI zona "F", avand ag = 0,10 g si Tc = 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 Ampoi care curge la nord, drenand toate apele din regiune si se varsa in raul Mures.

### □ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravialnului constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona «**UTR L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+I si P+I+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate**», conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

#### **Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Functiune permisa zona rezidentiala locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat, si anexe aferente acestora.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

### □ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind teren in mare parte plat.

### □ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

#### **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Circulatia majora in zona se va desfasura pe retea de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

Prin PUZ actual **se preia trama stradala existenta sau propusa – strada Mihail Kogalniceanu – cu respectarea reglementarilor anterioare.**

#### **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.

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

Functiunea zonei studiate este UTR 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 ariilor protejate

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **UTR 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 ariilor protejate, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 si PUD-uri aprobate cu HCL 286/2018 si 328/2018**, dar se propune modificarea:

- lăţimii minime ale frontului de la 12.00 m, la 8.97 m, pentru regim de construire de tip cuplat,

- modificarea retragerilor minime faţă de limita laterală de la H/2, dar nu mai puţin de 3.00 m, la minim 1.60 m, indiferent de înălţimea construcţiei.



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

- se modifică zona edificabilă propusă de la maxim 20.00 m, de la aliniament, la 40.00 m față de aliniament.

- Anexele aferente locuinței vor fi amplasate respectând doar codul civil.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca pe terenul studiat sa fie modificate prin adaptare la lotul existent reglementarile zonei aflate in UTR-ul **LM2 - zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire, cuplat si izolat,**

- Reglementarea edificabilului pe un teren situat in partea veche a orasului Alba Iulia, avand un parcelar specific, cu locuinte edificate pe loturi care nu au deschidere 12 m. In speta lotul studiat pe care se propune demolarea locuintei existente si realizarea unei noi locuinte, aree o deschidere la strada de 8.97 m.
- Reglementarea zonei edificabile cu cuplare pe o latura a terenului, si retragere laterala fata de cealalta limita de 2 m, in conditiile unui regim de inaltime propus de S+P+E.
- Modificarea reglementarilor din L3A varianta L3Aa cu un edificabil extins catre spatele terenului.
- Anexele aferente locuinței vor fi amplasate respectând doar codul civil.

**POT EXISTENT si mentinut = 40%**

**CUT EXISTENT si mentinut = 1.2**

#### **Bilant Teritorial :**

Suprafata teren existenta = 1403.00 mp

Suprafata teren propusa spre cedare pentru dezvoltare strada Mihail Kogalniceanu = 4.00 mp

S rezultata dupa cedare catre strada M. Kogalniceanu = 1399.17 mp

#### **LOCUINTA:**

Sc = 119.70 + 13.20 + 3.50 = 136.40 mp

Sd = 85.00 + 136.40 + 123.60 = 345.00 mp

Salei si platforme propuse = 130.10 mp

Sspatii verzi = 1109.67 mp

Regim de inaltime: Sp+P+E

Hmax = + 7.10 m fata de cota ±0.00 a constr.

Hmax = + 7.60 m fata de CTN

Gradul de rezistenta la foc: III

Categoria de importanta: "D" - Redusa

P.O.T. max. adm.= 40%

C.U.T. max. adm.= 1.2

P.O.T. = 9.75%

C.U.T. = 0.24





**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mireia\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

### □ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale**

##### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa este rezolvata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

##### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere este rezolvata in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate pe strada Gheorghe Doja.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale este rezolvata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

#### **3.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica este rezolvata prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

#### **3.6.3. Telecomunicatii**

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

#### **3.6.4. Incalzirea**

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

#### **3.6.5. 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**

Locuirea existenta si mentinuta pe lotul echipat cu toate utilitatile nu produce surse semnificative de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

- apele uzate menajere aferente locuintei vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Conform contract cu firma de salubritate a orasului.

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

NU este cazul.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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

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

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

#### **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

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

Nu este cazul



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

## **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Modernizare strada Mihail Kogalniceanu.

### **□ 3.8. Obiective de utilitate publică**

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor cu suprafața de 4.00 mp, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din arabil în drum.

## **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

Pentru zona reglementată se dorește: menținerea zonificării **UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 și PUD-uri aprobate cu HCL 286/2018 și 328/2018**, în varianta modificată / adaptată la lot:

- lățimii minime ale frontului de la 12.00 m, la 8.97 m, pentru regim de construcție de tip cuplat,
- modificarea retragerilor minime față de limita laterală de la H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m, la minim 1.60 m, indiferent de înălțimea construcției.
- se modifică zona edificabilă propusă de la maxim 20.00 m, de la aliniament, la 40.00 m față de aliniament.
- Anexele aferente locuinței vor fi amplasate respectând doar codul civil.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

**Intocmit:**  
**ARH. MIREA IULIAN**





**MIREA IULIAN ILIE**  
Birou Individual de Arhitectura  
Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba  
CIF RO20883470/2007;;  
e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE**

Alba Iulia, Str. Gheorghe Doja, Nr.107A, 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**



## **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 MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE**

Alba Iulia, Str. Gheorghe Doja, Nr.107A, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor 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.
- 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 la strada Gilau, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L3A**.

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

- **domeniul privat L3Aa (modificare L3A)** pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat, cuplat, cu regim de inaltime **P+1+M, pe lot ingust**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

## **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**

Nu este cazul.

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

#### **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**

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

#### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

#### **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii ). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

#### **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- 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), 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.**

#### **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si UTR L3A, varianta L3Aa cu modificare latime front la strada si retragere laterala.

#### **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 existent / mentinut = 40%**

#### **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.



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1<sub>1/2</sub> 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.

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 strada Gh. Doja retragerea fata de aliniament reatragerea va fi de 11.30 m
- fata de strada M Kogalniceanu reatragerea va fi de min im 10.00 m.

## **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.**

### **Pentru locuinta izolata:**

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Respectand tipologia lotizarilor existente, pe front ingust, si a cladirilor dispuse pe o limita a parcelei, cladirea nou propusa dupa demolarea celei*



**existente va fi edificata PE LIMITA DE PROPRIETATE vest, cu respectarea codului civil privind acordul legalizat pentru constructii la mai puțin de 60 cm de limita de proprietate.**

- **Retragerea fata de cealalta limita a fatadei vitrate va fi de  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata. In conditiile lotizarilor istorice pe front redus, in cazul in care cea de a doua fatada este realizata catre fatade nevitate ale cladirilor si anexelor din vecinatate, se va permite retragerea fatadelor vitrate ale locuintei propuse la minim 2 m (cod civil) sau la 1.80 m pentru fatadele fara servitute de vedere.**
- **Minim 10.00 m fata de limita posterioara a parcelei in cazul unei ulterioare parcelari in doua loturi a lotului studiat – rezultand lot 2 cu acces din strada M Kogalniceanu .**

**Pentru locuinta cuplata:**

**Nu se permite realizarea pe lot a doua locuinte cuplate in adancime**

**Amplasarea locuintelor izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela:**

**Nu se permite realizarea a doua locuinte izolate pe acelasi lot.**

**Se permite realizarea unei a doua locuinte cu acces din strada M Kogalniceanu, in conditiile unei ulterioare lotizari a lotului initial in doua loturi accesate din doua strazi, lot minim 600 mp si front redus.**

**Amplasarea anexelor:**

**In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.**

**Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc.**

**Anexele gospodaresti pot fi edificate pe limita de proprietate, in conditiile legii si daca au regim de inaltime maxim = P cu H streasina = maxim 3.0 m**

**Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**7.1 Accese carosabile**

**Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.**

**7.2 Accese pietonale**

**Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.**

**In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.**

**Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.**

**Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

**8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**





Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: 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. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

### **8.2. Realizarea de retele edilitare**

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.

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.

Pentru UTR = L3Aa se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

**Lot minim 600 mp pentru locuinte in regim de construire individual si front minim la strada de 8.90 m.**

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

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

- inaltimea maxima admisibila este **P+1 (M)** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0 m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0 m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

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



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

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.

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

#### **Aspect volumetric si invelitoare:**

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

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

#### **Finisaje exterioare:**

Toate invelitorile vor fi realizate din 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. Sunt premise placaje de caramida sau imitatie piatra.

Socurile caselor tip parter + etaj 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 imprejuriri si spatii verzi**

### **10.1. Parcaje.**

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- doua locuri de parcare - pentru fiecare locuinta, din care unul la sol;

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

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

**10.2. Spatii plantate.** Gradinile 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. 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 max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;  
Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m**.

#### **10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.**

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

11.1 In cadrul **UTR L3A** au fost stabilite urmatoarele zone:

#### **L Zona rezidentiala**

**L3Aa – Subzona locuintelor individuale pe lot ingust, regim de inaltime P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat si cuplat**

- zona cu loturi minime construibile de **600 mp pentru locuinte in regim de construire individual sau cuplat**, in 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

### **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.



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007,;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

### **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 imprejmuiri.

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

#### **1. Generalitati**

##### **1.1 Tipurile de zone functionale:**

**UTR L3Aa** – zona de locuinte individuale pe lot ingust, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat.

#### **L Zona rezidentiala**

**L3Aa** – Subzona locuintelor individuale pe lot ingust, regim de inaltime P, P+1, P+1+M, in regim de construire izolat si cuplat

#### **C Zona cai de comunicatie rutiera**

##### **Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala**

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat.

#### **2. Utilizare functionala**

##### **2.1. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire cuplat si izolat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

##### **2.2. Utilizari permise cu conditii**

- birouri profesii liberale in parterul locuintelor

##### **2.3. Utilizari interzise:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul deactivitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;



**MIREA IULIAN ILIE**

**Birou Individual de Arhitectura**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007.;

e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

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 strada Gh. Doja retragerea fata de aliniament reatragerea va fi de 11.30 m
- fata de strada M Kogalniceanu reatragerea va fi de min im 10.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

#### **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 3,00 m de aceasta.

**Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:**

#### **Pentru locuinta izolata:**

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Respectand tipologia lotizarilor existente, pe front ingust, si a cladirilor dispuse pe o limita a parcelei, cladirea nou propusa dupa demolarea celei existente va fi edificata PE LIMITA DE PROPRIETATE vest, cu respectarea codului civil privind acordul legalizat pentru constructii la mai putin de 60 cm de limita de proprietate.*
- *Retragerea fata de cealalta limita a fatadei vitrate va fi de H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata. In conditiile lotizarilor istorice pe front redus, in cazul in care cea de a doua fatada este realizata catre fatade nevitate ale cladirilor si anexelor din vecinatate, se va permite retragerea fatadelor vitrate ale locuintei propuse la minim 2 m (cod civil) sau la 1.80 m pentru fatadele fara servitute de vedere.*
- *Minim 10.00 m fata de limita posterioara a parcelei in cazul unei ulterioare parcelari in doua loturi a lotului studiat – rezultand lot 2 cu acces din strada M Kogalniceanu .*

#### **Pentru locuinta cuplata:**

Nu se permite realizarea pe lot a doua locuinte cuplate in adancime

#### **Amplasarea locuintelor izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela:**



**Se permite realizarea a doua locuinte izolate pe acelasi lot in conditiile posibilitatii realizarii a doua accese distincte, pentru loturile cu acces la doua strazi.**

**Se permite realizarea unei a doua locuinte cu acces din strada M Kogalniceanu, in conditiile unei ulterioare lotizari a lotului initial in doua loturi cu accese din doua strazi, cu lot minim 600 mp si front redus.**

#### **Amplasarea anexelor:**

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

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

**Anexele gospodaresti pot fi edificate pe limita de proprietate, in conditiile legii si daca au regim de inaltime maxim = P cu H streasina = maxim 3.0 m**

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

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 va desfasura pe reseaua de strazi existente.

#### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: 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. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

#### **Alimentarea cu apa**

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

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin recordare la reseaua de canalizare din zona.

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

#### **Alimentarea cu energie electrica**



Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existenta in zona.

#### **Telecomunicatii**

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

#### **Incalzirea**

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

#### **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**

**Subzona L3Aa** - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- d) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolot	600 mp	8.90 m – pentru lot
Cuplat (cu cladiri de pe loturi invecinate)	600 mp	8.90 m – pentru lot

#### **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 **40%** (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 **1.2** (CUT max.)

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.**

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.



**MIREA IULIAN ILIE**  
**Birou Individual de Arhitectura**  
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba  
CIF RO20883470/2007;;  
e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com;  
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

**PR. NR. 135/2021**

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

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

**Imprejmuirile spre strada** vor avea inaltimea de **maxim 1.80 metri** din care un **soclu opac de 0.60m** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

**Gardurile spre limitele separative** ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de **maxim 2.20 metri**.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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.

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A subzona L3Aa**

**CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT.**

**Prin acest Plan Urbanistic Zonal se reglementeaza o subzona a L3A, in parcelar existent cu front redus.**

**UTR L3Aa – Zona locuinte individuale in regim izolat sau cuplat cu maxim S+P+1+M niveluri.**

Se reglementeaza derogari de la: latimea minima a frontului la strada; reatrageri fata de aliniamentul la strada, fata de limitele laterale si limita spate.

**Intocmit:** ARH. Iulian MIREA

