

Proiect nr. **155/2023**

**Modificare reglementari urbanistice aprobate  
prin HCL nr.158/2018 si HCL Nr.353/2020 in vederea  
construirii de locuinte colective si relocare parcaje**

**Alba -Iulia, str. Emil Racovita, 31., jud. Alba**

faza:

**P.U.Z.**

**VOL.2 – Regulament local de urbanism**

**Beneficiar :**

**S.C. NATURA IMPORT-EXPORT S.R.L.**

Sibiu, str. Zavoi, nr.63,  
jud. Sibiu

**Proiectant general:**

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

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0358 566238 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : office.lefarchitects@ gmail.com;

**SEPTEMBRIE 2023**

---

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

*Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate  
prin HCL nr.158/2018 și HCL Nr.353/2020 în vederea  
construirii de locuințe colective și relocare parcaje*

**Cap.I - Prescripții generale**

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a susține și explicita soluțiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administrația locală prin intermediul căruia se stabilesc concret și restrictiv în conformitate cu legislația specifică în vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către consiliul local pe baza a avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicată și în concordanță cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3. Actualul regulament va fi cuprins în regulamentul planului urbanistic general

1.4. Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de către planurile urbanistice de detaliu

1.5. Construcțiile cu caracter militar și special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate în condițiile prevăzute de lege.

**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 cauză 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 si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- \*\*\* modificata prin legea 289/ 2006
  
- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie
  
- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

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

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014
- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 353 din 22/12/2020
- PUZ Construire ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare aprobat cu HCL 229 din 30/07/2019

### **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 A2a- "Reglementari urbanistice-zonificare".

- **Lc1 - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max. S(D)+P+5**

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

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

5.1. Se interzice amplasarea 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. Autorizarea executarii constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila, gaz si telecomunicatii.

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceasi cladire si din cladirile invecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica precum carosabilul, parcarile, trotuarele si zonele verzi.

### **6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iliminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

## 6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții.
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm.
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
  - -însrierea în regimul de aliniere existent
  - -retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
  - -regim de aliniere liber – peisager
  - -din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

### 7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

## 7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

## 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

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

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

## UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### **Lc - Subzona locuintelor colective cu un regim de inaltime max. S(D)+P+5**

**DELIMITARE** – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

#### **UTILIZARI ADMISE**

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

#### **INTERDICTII PERMANENTE**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si

construcțiile de pe parcelele adiacente

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice intervenții de natură să contravina caracterului general al lotizării

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este  $S(D)+P+5$ ;
- h.max. cornise – 23m de la cota +0.00

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **40%**

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = **2.4** mp.ADC/mp.teren

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 4,0 metri pe latura cu strada Emil Racovița, dar nu cu mai puțin decât diferența între înălțimea construcțiilor și distanța dintre aliniamente;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile izolate se vor retrage față de limitele parcelei la o distanță cel puțin de 1,0 m cu condiția respectării codului civil.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă, precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele, cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperiș în sistem terasă





## **BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS**

Adresa L. Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania  
tel./fax : 0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email: office.lefarchitects@gmail.com

inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceluiași tipuri de finisaje a fatadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp / locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectivă a deșeurilor, accesibil dintr-un drum public;

### **IMPREJMUIRI**

Nu se vor accepta împrejmuiri decât la nivelul întregului cartier sau împrejmuiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate în construcție de zone date în folosință.

#### **Etape și condiții pentru realizarea lucrărilor**

1. Lucrările de reconfigurare a drumului și a elementelor aparținătoare acestuia (trotuar, zonă de protecție). Se vor realiza în conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrările ulterioare de reparații sau de realizare de acces la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

### **Cap.III - Dispozitii finale:**

- **Proiectare / executie infrastructura**
  - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
  - Contractele de concesionare sau *vinzare* 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**