

1. Proiect nr.

**118/2022**

**Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala si lotizare in vederea construirii de locuinte individuale**

**Alba -Iulia, str. Tarnita, nr. 10, jud. Alba**

*faza:*

**P.U.Z.**

**VOL.1 – Memoriu de prezentare**

**Beneficiar :**

**BOCA GHEORGHE, BOCA CARMEN DORINA**

Alba Iulia, Strada Tarnita, nr.16, jud. Alba

**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 : lancrajan\_radu@yahoo.com;

**Octombrie 2022**

## 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 Romania
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
  - certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Andrei Sergiu LUPEAN**
- 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       | U01 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta                    | U02 | 1 : 500  |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | U03 | 1 : 500  |
| 4. Reglementari urbanistice - mobilare   | U04 | 1 : 500  |
| 5. Reglementari – echipare edilitara     | U05 | 1 : 500  |
| 6. Proprietati asupra terenului          | U06 | 1 : 500  |

## **1** ■ Introducere

### **1.1 Date de recunoastere a documentatiei:**

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala si lotizare in vederea construirii de locuinte individuale”**

**Alba -Iulia, str. Tarnita, nr. 10, jud. Alba**

- Beneficiar:

**BOCA GHEORGHE, BOCA CARMEN DORINA**

Alba -Iulia, str. Tarnita, nr. 16, jud. Alba

### **1.2 Obiectul P.U.Z.:**

Prezenta documentatie are scopul de a sistematiza o suprafetea de teren aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, str. Tarnita/Gilau cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 460-970 mp pentru construirea de locuinte individuale.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 2 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – Boca Gheorghe, Boca Carmen Dorina**
  - Suprafata de teren – 1920 mp
  - CF.nr 102151
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Boca Gheorghe, Boca Carmen Dorina**
  - Suprafata de teren 596 mp
  - C.F. 100310
  - 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.448 din 14.03.2022**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- 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

## **2. Studiul actual al dezvoltării**

### 2.1. Evoluția zonei :

- **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relaționarea cu evoluția localității, potențial de dezvoltare.**

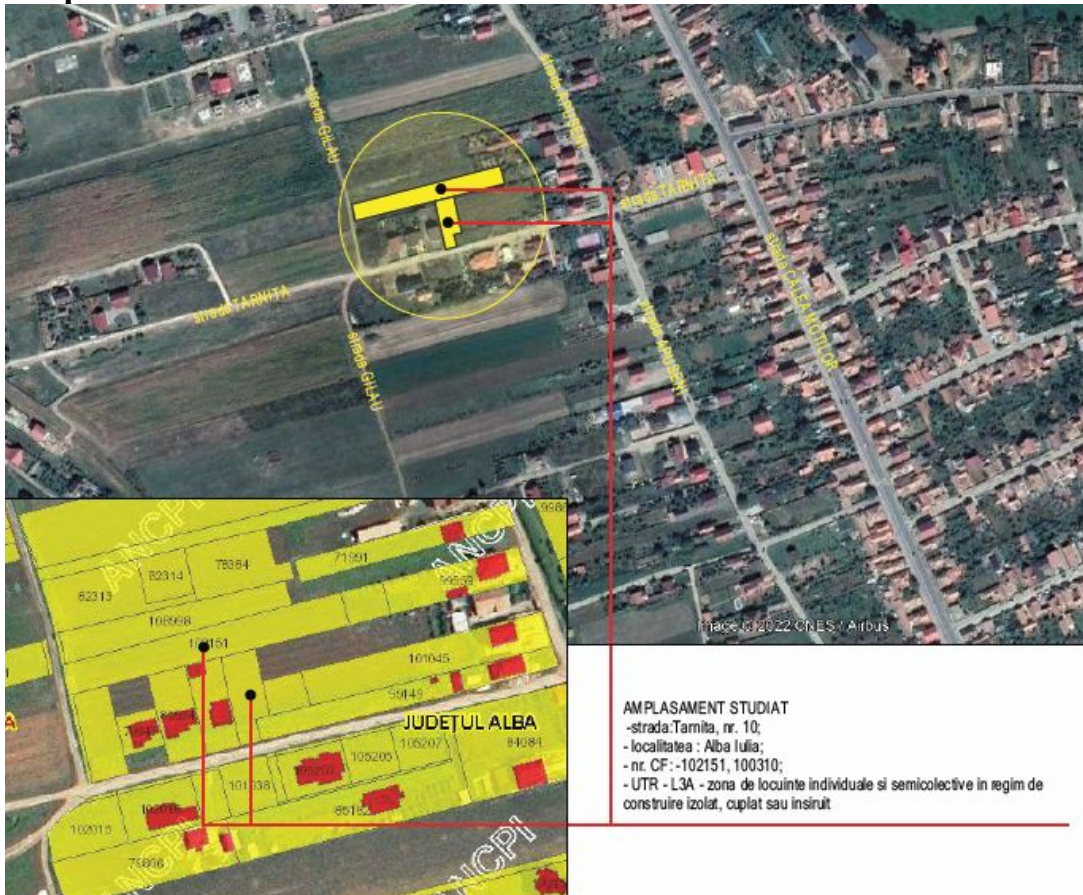
În ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternică dezvoltare din punct de vedere a investițiilor imobiliare realizate în zona. Având în vedere faptul că terenul este în intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezintă în momentul de față un real interes pentru piața imobiliară.

### 2.2. Încadrarea în localitate :

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia în zona de nord-vest a acesteia.

#### **Amplasamentul:**



- **Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**  
**Vecinătăți la nivelul întregii suprafețe obiect al documentației.**

- **La N – proprietate privata UTR – L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.
- **La S – proprietate privata UTR – L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat./Strada Tarnita
- **La V – proprietate privata UTR - – L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat./Strada Gilau
- **La E – proprietate privata UTR — L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

### **Vecinătăți functionale**

Zona studiată se află în intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind încadrată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia în UTR L3A- zona locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrologică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul prezintă o declivitate pe direcția vest-est.

### **2.4. Circulația**

● **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Accesul la terenurile studiate se face din străzile Tarnita – pe latura de sud și de pe strada Gilau pentru latura de vest.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona este una cu terenuri arabile în intravilanului localității Alba Iulia, dar încă nu este dezvoltată din punct de vedere a tramei stradale, a rețelelor edilitare și a fondului construit.

### **2.6. Echiparea edilitară**

**Stadiul echipării edilitare a zonei :**

În zona, pe strada Tarnita există : rețea de apă potabilă, rețea de gaze naturale și rețea de energie electrică în LES, iar pe strada Gilau, există rețea de apă potabilă și rețea de energie electrică în LES.

Pentru rețeaua de canalizare, pe strazile Tarnita și Gilau, există un proiect aflat în derulare .

### **2.7. Probleme de mediu**

Nu este cazul

### **2.8. Opțiuni ale populației**

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

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

#### **In etapa elaborării propunerilor :**

- se propune identificarea și notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afișa anunțul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intenția elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ și care au trimis opinii, cu privire la observațiile primite și răspunsul argumentat la acestea.

#### **Etapa aprobării PUZ :**

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

## **3.**

### **Propuneri de dezvoltare urbanistică**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

##### **Studiile fundamentare facute duc la următoarele concluzii :**

- Necesitatea dezvoltării și extinderii localității în zonele încă nefolosite pentru evitarea supraaglomerării 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 ;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;

**Se propune :** lotizarea terenului in 5 parcele:

- LOT 1: suprafata 477mp cu acces din strada Gilau; destinat constuirii unei locuinte izolate.
- LOT 2: suprafata 616mp cu acces din strada Tarnita pe strada infundata propusa; destinat constuirii unei locuinte izolate.
- LOT 3: suprafata 964mp cu acces din strada Tarnita pe strada infundata propusa; destinat constuirii unei locuinte izolate.
- LOT 4: suprafata 118mp cu acces din strada Tarnita pe strada infundata propusa; destinat cuplarii cu proprietatea invecinata.
- LOT 5; va avea rol de strada infundata, cu un profil de 8m alcatuit din carosabil 7m, un trotuar de 1m si loc de intoarcere.

**Asigurarea utilitatilor :** pentru loturile nou create, se va realiza extinderi de retele. din strada Tarnita , respectiv strada Gilau.

**Utilitati existente :** In zona, pe strada Tarnita exista : retea de apa potabila, retea de gaze naturale si retea de energie electrica in LES, iar pe strada Gilau, exista retea de apa potabila si retea de energie electrica in LES.

- Pentru reseaua de canalizare, pe strazile Tarnita si Gilau, exista un proiect aflat in executie/derulare ( conf. Autorizatiei Nr. 747/28.11.2022)

### 3.2. Prevederi ale P.U.G

**UTR L3A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.

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

### **Utilizari admise**

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.



- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

### 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

- 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 de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- 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;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12

izolat	200	12
--------	-----	----

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

### **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii: retrageri de minim 5.0m, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

#### Pentru locuinta izolată

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

#### Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

#### Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

#### Pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

#### Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

#### Pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a

- construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;
  - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
  - în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism.

### **Circulații și acces**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela ramasă după dezmembrare.
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
  - a) – cele cu o lungime de **30m** o singură bandă de **3,5m** lățime ;
  - b) – cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

### **Stationarea autovehiculelor**

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- 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 **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** 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 **8,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

### **Imprejmuiri**

- 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.

### **Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

---

#### **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- **POT maxim = 40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

#### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- **CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
- **CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural** NU ESTE CAZUL

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

- Se propune crearea unei strazi infundate ce porneste din strada Tarnita si deserveste loturile 2,3,4. Strada va avea un profil de 8m alcatuit din carosabil 7m, un trotuar de 1m si loc de intoarcere.

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

Se propune pastrarea in totalitate a reglementarilor PUG pentru zona studiata, respectiv reglementarile specifice L3A – zona locuinte individuale.

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

Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	2 516	100	2 516	100
UTR D	40	1.59	341.10	13.56
UTR L3A	2 476	98.41	2 174.90	86.44
Total	2 516	100	2 516	100

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa se va face prin racordarea la retelelor de alimentare cu apa existente pe strada Tarnita si pe strada Gilau.
- Canalizare : evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la viitoarea retea de canalizare de pe strazile Tarnita si Gilau ( proiect in executie/derulare Autorizatie Nr. 747/28.11.2022)
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente pe strazile Tarnita si Gilau.
- 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 strada Tarnita.
- 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

Nu este cazul.

## **4.** Concluzii

### **CONCLUZII**

Se propune lotizarea suprafeței de 2.516mp, alcătuită din cele două proprietăți în vederea construirii de locuințe individuale. Pentru realizarea accesului la viitoarele parcele se propune crearea unei străzi infundate ce porneste din strada Tarnita și deserveste loturile 2,3,4. Strada va avea un profil de 8m alcătuit din carosabil 7m, un trotuar de 1m și loc de întoarcere.

Având o infrastructură constând în drumuri și rețele edilitare dezvoltată în zonă, suprafața de teren studiată este extrem de atractivă prin prisma facilă posibilități de a utiliza și extinde această infrastructură deja creată.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

**BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS**

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

1. Proiect nr.

**118/2022**

**Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala si lotizare in vederea construirii de locuinte individuale**

**Alba -Iulia, str. Tarnita, nr. 10, jud. Alba**

*faza:*

**P.U.Z.**

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

**Beneficiar :**

**BOCA GHEORGHE, BOCA CARMEN DORINA**

Alba Iulia, Strada Tarnita, nr.16, jud. Alba

**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 : lancrajan\_radu@yahoo.com;

**Octombrie 2022**



---

**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 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 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

### **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. L3A – locuire
- 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 construirii
- 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 si gaz.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, recompartimentări 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**

Parcellele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

### **6.1.1. Condiții generale:**

- Acces carosabil la drum public.

**Strazile propuse 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 construibile 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. L3A – locuire – se propune mentinerea reglementarilor existente – subzona L3A conform PUG**

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

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### • **UTILIZĂRI ADMISE**

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

#### • **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- 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

#### • **UTILIZĂRI 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 de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari 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;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A**



## CLĂDIRILOR

### Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
izolat	200	12

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniamente dupa cum urmeaza:
  - 5m fata de strada Gilau
  - 3m fata de strada propusa
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

### Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

#### Pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

### **Circulații și accese**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
  - a) – cele cu o lungime de **30m** o singură bandă de **3,5m** lățime
  - b) – cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capătIn acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

### **Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **8,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

### **Aspectul exterior al clădirilor** cu următoarele condiții:



- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va amortiza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor amortiza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

### **Imprejmuiiri**

- 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.

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
  - POT maxim = **40%** ;
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
  - CUT maxim pentru inaltime P = **0,4 mp.ADC/mp.teren**
  - CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2 mp.ADC/mp.teren**

### **Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.  
Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :
  - alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strazile Tarnita si Gilau.
  - alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente pe strazile Tarnita si Gilau
  - 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 strada Tarnita.
  - pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.
  - Canalizare : evacuarea apelor menajere se va face prin racordarea la viitoarea retea de canalizare de pe strazile Tarnita si Gilau ( proiect in executie/derulare Autorizatie Nr. 747/28.11.2022)

### **Modul de scurgere a apelor**

Scurgerea apelor pluviale de pe zona de circulații, va fi dirijată spre incinta beneficiarului. În incinta beneficiarului, în faza de proiect tehnic de specialitate drumuri, se vor proiecta dispozitive de colectare și evacuare a apelor pluviale, cu respectarea conceptelor sustenabile de management integrat al resurselor și dezvoltare de soluții cu impact redus, respectiv conceptul reținerii apei din ploii la locul de cădere, prin execuția de bazine de infiltrație - acumulare cu/fără reutilizarea acestor ape și utilizarea de metode combinate cum ar fi, bazine de retenție temporară și rezervoare naturale (bazine) de apă cu vegetație permanentă, filtre, șanțuri de infiltrație, fâșii vegetale etc.

Debitele excedentare de ape pluviale, care depășesc capacitatea dispozitivelor de colectare, dimensionate conform normativelor în vigoare, vor fi descarcate în dispozitivele de scurgere și colectare a apelor pluviale de pe strada Tarnita. În incinta parcelelor beneficiarului, apele vor fi preluate și dirijate prin proiectul de specialitate sistematizare verticală spre sistemele de evacuare stabilite în urma unui proiect de specialitate instalații.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunile clădirilor și construcțiilor.**

#### **Parcelarea**

- Parcelarea noilor loturi se va face conform condițiilor impuse în actualul P.U.Z privind amplasarea construcțiilor și executarea noilor străzi interioare.
- Frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obține prin cumpărare sau concesionare.

#### ● **UTR – D – unitate teritorială – drumuri; trotuare.**

##### ● **Str. propusă:**

- Trotuar - 1m
- Carosabil - 7m

Se propune realizarea unui profil stradal cu separarea circulațiilor prin bolarzi fără borduri înalte și reglementarea circulației ca zona rezidențială cu viteză max 20km/h și prioritate a pietonilor. Conducătorii de vehicule sunt obligați să circuleze cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

- Racordarea strazii propuse cu cele trei străzi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 6.00m conform normelor în vigoare.

#### **Utilizarea funcțională**

- utilizari permise :
  - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventă a traficului auto
  - Stratul de uzură a carosabilului – calupuri de piatră naturală și îmbracaminte asfaltică
  - Folosirea benzilor de protecție pentru zone verzi și culoare pentru rețele 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 – 20km/h**

**Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor**

- Etapa 1. Parcelarea suprafetelor de teren destinate infrastructurii urbane
- Etapa 2. Extinderea reteleor 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.

**•Vanzarea de loturi**

- Contractele de vanzare a loturilor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la primaria municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza DTAC.
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

**•Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre *cumparatori*

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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