

**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE
FAMILIALE CU ALINIAMENT POSTERIOR MAI MARE DE 20M**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str.Toplitei,nr.38

pr.nr.15/2023

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:
COSMA CATALIN

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Zsolt Freund-Fleschin

arh. Monica Freund-Fleschin

ing. Bojor Cristian

ing. geo Paul Preda

ing. Florin Mocan

sef proiect

urbanism

retele tehnico-edilitare

studiu geotehnic

studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. *Date de recunoastere a documentatiei*
- b. *Obiectul lucrarii*
- c. *Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. *Evolutia zonei*
- b. *Incadrarea in localitate*
- c. *Elemente ale cadrului natural*
- d. *Circulatia*
- e. *Ocuparea terenurilor*
- f. *Echipare edilitara*
- g. *Probleme de mediu*
- h. *Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. *Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. *Prevederi ale PUG*
- c. *Valorificarea cadrului natural*
- d. *Modernizarea circulatiei*
- e. *Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. *Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. *Protectia mediului*
- h. *Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|--------------|--------|
| • Incadrare in teritoriu | scara 1/5000 | pl. 0 |
| • Situatia existenta si disfunctionalitati | scara 1/1000 | pl. 1 |
| • Reglementari urbanistice – zonificare | scara 1/1000 | pl. 2 |
| • Reglementari urbanistice – detaliate | scara 1/1000 | pl. 2* |
| • Echiparea tehnico-edilitara | scara 1/1000 | pl. 3 |
| • Proprietatea asupra terenurilor | scara 1/1000 | pl. 4 |

Intocmit,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

a. *Date de recunoastere a documentatiei*

- Denumirea lucrarii: **PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE CU ALINIAMENT POSTERIOR MAI MARE DE 20M**
- Beneficiar: **COSMA CATALIN**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **decembrie 2023**

b. *Obiectul lucrarii*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARI: **“PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE CU ALINIAMENT POSTERIOR MAI MARE DE 20M”**, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Toplitei, nr.38.

2. OBIECTUL LUCRARI: ;

Se propune studierea unei zone mai extinse pentru a avea un caracter unitar al reglementarilor urbanistice. Aceasta zona extinsa cuprinde loturile situate intre strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna.

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate in cadrul PUG Alba Iulia) se creaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu posibilitatea dezvoltarii unor functiuni complementare care cresc nivelul de confort al zonei. Odata cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare, autorizare, schimb de destinatie.

Trama stradala existenta deserveste in mod optim functiunea propusa, prin strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna, care au fost studiate intr-un proiect de modernizare aprobat prin HCL 185 din 27/04/2021, fiind strazi de categoria a III-a, avand latimile de 8m (str. Toplitei, Magura, Azuga), ,respectiv 7m (str. Dorna.).

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala propusa.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

Accesul in incinta care a generat PUZ se va face auto si pietonal din strada Toplitei, pe limita de Sud a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice detaliate..

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna.

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 1029 mp. Folosinta actuala este -teren arabil Parcela studiata are o forma relativ regulata si este proprietatea d-lui COSMA CATALIN, conform extrasului CF nr. 114784 nr. top. 114784, Alba Iulia.

Terenul beneficiaza de utilitati.

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

- zona studiata este reglementata in cadrul PUG aprobat, L3A, Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire

insiruit, cuplat si izolat; La capitolul privind amplasarea cladirilor in parcela se impune o restrictie de construire la o adancime de 20 m de la aliniament , care nu este conforma cu situatia reala din teren. De asemenea functiunile complementare locuirii sunt permise doar la intersectiile strazilor.

Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE**

c. Surse documentare:

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat

● *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*
HCL nr. 185 din 2021 privind aprobarea planului urbanistic zonal: „ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

● *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat este parte a satului Micesti care cu timpul a devenit localitate componenta a municipiului Alba Iulia, iar in ultimii ani datorita extinderii intravilanului spre nord formeaza un trup comun cu acesta.

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

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale, cu o arhitectura specifica zonelor urbane din depresiuni. Fondul construit este format in mare parte din cladiri cu regim de inaltime parter, parter si mansarda sau parter si etaj. Inaltimea maxima in zona studiata este de P+1+M. S-au construit in ultimii 30-40 ani. Plastica arhitecturala este una simpla, functionala, fara finisaje pretentioase, majoritatea fiind acoperite cu sarpante din lemn si invelitori din tigla.

Nu s-au indentificat constructii cu alta functiune decat cea de locuire.

● *Potential de dezvoltare*

Avand in vedere proximitatea in majoritate a functiunii de locuire, terenul are potential de dezvoltare pentru functiuni complementare acesteia.

b. Incadrarea in localitate

● *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea de nord a intravilanului localitatii.

c. Elemente ale cadrului natural

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

Potențial și oportunități de valorificare: Municipiul Alba Iulia, alături de localitățile componente, este situat în Podișului Transilvaniei, la contactul dintre două mari unități de relief: Munții Apuseni (în vest) și Podișul Târnavelor (în est). Situat la o altitudine medie de 235 m, municipiul Alba Iulia se află într-o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului cu șesurile din valea cursului mijlociu al râului Mureș. Mai exact, forma majoră de relief ce definește municipiul Alba Iulia este aceea de culoar depresionar, diviziunea de relief fiind cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Culoarul Depresionar Alba Iulia – Turda . Orașul propriu-zis este așezat pe prima terasă a râului Mureș, care formează spre est un șes

lung de 8-10 km și lat de 2-4 km. Partea de vest a orașului este străjuită de înălțimile împădurite ale Munților Metaliferi cu Vârful Mamut (630 m). Spre est, peste râul Mureș, se disting dealurile argiloase de culoare roșatică ale podișului ardelean, erodate de râurile Mureș, Sebeș și Secaș. Spre partea de sud se pot observa culmile Munților Sebeșului cu Vârful Șurianu (2245 m) și cu Vârful Pătru (2130 m).

Pentru o mai bună conturare a particularităților reliefului municipiului Alba Iulia menționăm foarte sintetic câteva elemente geografice la nivelul județului Alba. Peste jumătate din suprafața județului Alba este reprezentată de formele înalte de relief, zona montană ocupând 52%, urmată de zonele de podiș și dealuri (26%) și zonele de câmpie, inclusiv luncile râurilor (22%). Partea nordică a județului este reprezentată de Munții Apuseni (cu depresiuni montane precum: Zlatna, Abrud și Cămpeni), care sunt delimitați în sud (zona centrală a județului) de culoarul depresionar al Mureșului (parțial Culoarul Orăștiei și Culoarul Alba Iulia - Turda) în cadrul căruia se remarcă lunca extinsă și terasele Mureșului, continuate spre sud de un relief colinar, în unele locuri cu caracteristici piemontane. Podișul Transilvaniei (cu Podișul Secașelor și Podișul Târnavelor) ce formează partea de est a județului se remarcă printr-un relief colinar cu înălțimi cuprinse între 400-500 m, fragmentat de văi largi cu lunci și terase, dominant uneori de versanți cuestici afectați de alunecări de teren și procese de ravenații. Partea de sud a județului este reprezentată de Munții Șureanu ce aparțin Carpaților Meridionali.

Date privind zonarea seismică

Conform P100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea 1”, Municipiul Alba Iulia se situează în zona cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar coeficientul de seismicitate K_s are valoarea $a_g = 0,10$ g.

Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform STAS 6054/77, Municipiul Alba Iulia se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80 ... 0,90 cm.

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

CClima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de $+28$ °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

- *Aspecte critice privind desfasurarea in cadrul zonei, a circulatiei rutiere:*
Accesul pietonal si auto in incinta se realizeaza din str. Toplitei.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata*
Terenul studiat are folosinta actuala de curti constructii, arabil.
Funcțiunea dominantă din zona este cea de locuire individuală.
- *Relationari intre functiuni*
Funcțiunile din zona sunt compatibile unele cu altele, nu exista disconfort creat de nici una dintre ele.
- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelelor din zona studiata sunt mobilate cu constructii in stare buna.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent in zona este relativ nou, insa exista si constructii care nu au fost finalizate.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona nu este afectata de riscuri naturale sau de alta natura.

- *Principalele disfunctionalitati*

DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATII Deficiente din punct de vedere functional	1. Alinimentele nu corespund cu limita trotuarelor propuse in „ PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”	1. Actualizarea limitelor cadastrale ale parcelelor
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Zona functionala actuala nu permite construirea la o adancime mai mare de 20m	1. Corelarea reglementarilor urbanistice cu situatia din teren
SPATII PLANTATE	1. Unele curti sunt mineralizate mai mult decat necesarul pentru aleile de circulatie si parcare masinilor	1. Se propune reducerea suprafetei mineralizate la minim si folosirea dalelor inierbate pe cat posibil pentru a permite infiltrarea apelor pluviale cat mai rapid in pamant, in zona lor de cadere, ceea ce duce la mentinerea unui echilibru al circuitului apei in natura.
PROBLEME DE MEDIU	1. Drumurile de pamant genereaza mult praf in jur, datorita circulatiei auto	1. Se propune amenajarea drumului

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*

- retea de apa: Exista pe strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna.
- retea de canalizare: Exista pe strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna
- retele de energie electrica: Exista pe strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna
- retele de telecomunicatii: Exista pe strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna
- alimentare cu gaze naturale: Exista pe strazile Toplitei, Magura, Azuga si Dorna tr. Postavarului

- *Principalele disfunctionalitati*

Lipsa retelelor edilitare pe unele strazi. Retelele electrice aeriene impun o zona de protectie care impinge zona construabila a parcelei departe de strada, astfel ca nu se poate construi in cadrul limitei posterioare de 20m.

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru terenul studiat:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind specifica zonei.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

h. Optiuni ale populatiei

- ***Optiuni ale populatiei***

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planșelor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

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

Se propune modificarea reglementarilor zonei functionale.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale).

Documentatiile topo si geotehnic fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

Se respecta prevederile - Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, in ce priveste insorirea constructiilor propuse, cat si a celor existente. Constructiile invecinate lotului studiat, aflate la distante mai mici de 3m fata de limita de proprietate nu au ferestre ale camerelor de locuit spre acesta. Inaltimea punctului cel mai inalt al fatadelor nu va depasi 1/2 din distanta fata de limita de proprietate, iar distantele intre cladirile propuse si cele existente vor depasi inaltimea celei mai inalte dintre ele.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, terenul este reglementat ca **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**

c. Valorificarea cadrului natural

Se propune un aliniament posterior de 60m al constructiilor si anexelor acestora, rezultand un areal generos destinat vegetatiei sau agriculturii de subzistenta.

d. Modernizarea circulatiei

- ***Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun***

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, cu profilele caracteristice aprobate prin HCL 185/2021.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Toplitezii, dinspre sud-vest pe un carosabil cu doua sensuri (total 7m), cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata se va amenaja pe lot, pentru doua autoturisme ..Imbracamintea va fi din dale inerbate.

Sistemul rutier propus in incinta este format din dale prefabricate fie din piatra, fie din beton.

- *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str.Toplitez sunt prevazute doua trotuare de 1,0m latime pe ambele parti . In incinta circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi alei ca si cea auto.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

- *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :*

Se propune urmatoarea zona functionala:

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

BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
	MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
SUPRAFATA INTRAVILAN	89649.00	100.00%	89649.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	1029.00	100.00%	1029.00	100.00%	0.00	0.00%			
L3 A - 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	89649.00	100.00%	89649.00	100.00%	0.00	0.00%	40%	1.20	P+1+M
T 1 - Subzona transporturilor rutiere	4919.00	5.49%	4919.00	5.49%	0.00	0.00%			

- *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata: 89649 mp
 Intravilan existent studiat: 89649 mp
 Intravilan existent propus: 89649 mp
 Suprafata proprietate privata 1029 mp
 Regimul maxim de inaltime va fi **P+1+M**.
 Procentul de ocupare a terenului va fi **40%**.
 Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

- *f. Dezvoltarea echiparii edilitare*

- *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta pe str.Toplitez.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str. Toplitez

- Apele pluviale se vor deversa in zona verde.
- *Alimentare cu energie electrica*
Exista retea de curent pe str. Toplitei si constructia se va bransa la aceasta retea.
- *Telecomunicatii*
Exista retea de curent pe str. Toplitei si constructia se va bransa la aceasta retea.
- *Asigurarea necesarului de energie termica*
Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil gazos si din surse regenerabile.
- *Alimentare cu gaze naturale*
Exista retea de gaze naturale pe str. Toplitei .
- *Gospodarie comunală*
Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*
Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid. La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.
- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*
Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*
Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestuia.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:* Nu sunt.
- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*
Plansa 4 - Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SA JURIDICE
b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*
Investitia propune realizarea unei locuinte, intr-o prima etapa. PUZ-ul prezinta in plansa de reglementari urbanistice detaliata o posibilitate de extindere a arealului contruit cu o adoua locuinta intr-o etapa viitoare , in limita POT maxim impus. Se impune completarea RLU in ce priveste utilizarile admise.
Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.
Constructia existenta depaseste cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia. Se propune eliminarea acestei reglementari in zona studiata extinsa.
Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent.
- *Categorii principale de interventii*
Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in L3A.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*
Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:
-sistematizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat

-asigurarea unor functiuni complementare locuirii

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Autorizarea proiectului locuintei propuse.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic
- Bilant Teritorial

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHEIN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planului Urbanistic Zonal

**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE CU
ALINIAMENT POSTERIOR MAI MARE DE 20M**

COSMA CATALIN IOAN

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Topliței nr.38

pr.nr. 15/2023

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.
- (3) Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.
- (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor biective de interes național, județean și local

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnică”, indicativ GM010/2000
- Ordinul 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
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, , reblicata, cu modificările și completările ulterioare.
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții -Aprobate prin ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea rezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă revederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care tablesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (5) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **59.566 mp**.
- (6) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTRurilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (7) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PASTRAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT.

▪ TERENURI AGRICOLE IN EXTRAVILAN

Nu este cazul.

▪ TERENURI AGRICOLE DIN INTRAVILAN

- (1) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (2) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

▪ SUPRAFETE IMPADURITE

Nu este cazul.

▪ RESURSELE SUBSOLULUI

Nu este cazul.

▪ RESURE DE APA SI PLATFORME METEOROLOGICE

Nu este cazul.

- ZONE CU VALOARE PEISAGISTICA SI ZONE NATURALE PROTEJATE
Nu este cazul.

- ZONE CONSTRUIE PROTEJATE SI OBIECTIVE DE PATRIMONIU
Nu este cazul.

5. REGULI PRIVIND SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI APARAREA INTERESULUI PUBLIC

▪ EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

▪ EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE SI DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

▪ CONSTRUCTII CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

▪ ASIGURAREA ECHIPARII EDILITARE

- (5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (6) Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (10) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
- (11) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De

asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

- (12) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
- (13) În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

▪ ASIGURAREA COMPATIBILITATII FUNCTIUNILOR

- (14) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
- (15) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (16) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (17) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

▪ PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

- (18) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 2, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- **Zone rezidențiale**

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
- (19) Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

▪ LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

- (20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.
- (22) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului;

îndiguri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

- (23) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.
- (24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.
- (25) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (26) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (27) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.
- (28) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure: protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;

- *reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;*
- *sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;*
- *sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, apelor meteorice;*
- *sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;*
- *sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.*

▪ ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, în vederea îndeplinirii următoarelor

cerinte: asigurarea insoririi(inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

- (3) Igiene și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

▪ **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE**

- (4) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile *Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice*, de *Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (*HG 525/1996*).
- (5) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.
- (6) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.
- (7) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (8) Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice* care pace parte integrantă din prezentul PUZ.

▪ **AMPLASAREA FATA DE CAI NAVIGABILE EXISTENTE SI CURSURI DE APA POTENTIAL NAVIGABILE**

Nu este cazul.

▪ **AMPLASAREA FATA DE CAI FERATE DIN ADMINISTRATIA COMPANIEI NATIONALE DE CAI FERATE „CFR” -SA**

Nu este cazul.

▪ **AMPLASAREA FATA DE AEROPORTURI**

Nu este cazul.

▪ **RETRAGERI FATA DE FASIA DE PROTECTIE A FRONTIEREI DE STAT**

Nu este cazul.

▪ **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT. AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT PENTRU ANEXE**

- (9) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege **limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public**.
- (10) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:
- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respecta coerența și caracterul fronturilor stradale.(În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontala, din orice punct al clădirii față de

cel mai apropiat punct al aliniamentului opus. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată și în cadrul planșei de *Reglementări Urbanistice* și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

- (11) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Excepție fac elementele decorative ale fatadelor în limita a 30 cm, care se integrează în lotul pe care se amplasează construcția.
- (12) Anexele gospodărești se pot amplasa pe aliniament cu condiția de a fi integrate în desigul împrejurimii, iar înălțimea maximă a elementelor volumului să nu depășească 3,0m

▪ **AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN INTERIORUL PARCELEI.
AMPLASAREA ANEXELOR**

- (13) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (14) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (15) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - distanțele minime față de construcțiile învecinate, conform gradului de rezistență la foc a acestora, stabilite de normele în vigoare la momentul autorizării lucrărilor de construire sau suprafața maximă admisă pentru compartimentul de incendiu format cu construcțiile față de care nu sunt respectate distanțele minime normate. Dacă nu se pot respecta distanțele de siguranță și/sau suprafața compartimentului de incendiu, se pot implementa alte măsuri specifice de protecție împotriva incendiilor, conform normelor în vigoare.

▪ **AMPLASAREA FAȚĂ INFRASTRUCTURA ELECTRICĂ DE
MEDIE ȘI ÎNALTĂ TENSIUNE**

Amenajările propuse în interiorul zonei de protecție și de siguranță a LEA 110kV / 20 kV se vor putea realiza numai după obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament din partea DEER sucursala Alba, depunerea și avizarea la DEER sucursala Alba a unui studiu de coexistență și / sau eliberare amplasament și respectiv realizarea eventualelor lucrări de reglementare a coexistenței / eliberare amplasament, finanțate conform legislației aplicabile, în vigoare.

La faza DTAC, pentru obiectivele / construcțiile / rețelele edilitare ce urmează a se realiza / amplasa în interiorului zonei ce face obiectul prezentului PUZ, se va solicita și se va obține avizul de amplasament / acordul DEER sucursala Alba, conform legislației aplicabile, în vigoare.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

▪ **ACCES CAROSABILE**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3,5 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- (2) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (3) Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
- (4) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (5) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

▪ ACCESE PIETONALE

- (6) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (7) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, într-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (8) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (9) Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

▪ RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ
EXISTENTE

- (1) Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

- (3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (5) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.
- (6) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservei una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

▪ REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
- (9) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
- (10) Se interzice amplasarea rețelilor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (11) Montarea rețelilor edilitare 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 rețelilor edilitare subterane.
- (12) Pe traseele rețelilor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelilor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelilor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (14) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

▪ PROPRIETATEA PUBLICĂ ASUPRA REȚELELOR EDILITARE

- (15) 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.
- (16) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (17) Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

▪ PARCELAREA

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

▪ ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (4) În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.
- (7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

▪ ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (2) 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. (HG 525/1996, Art. 32)
- (3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică.
- (5) Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.

- (6) Se vor utiliza tonuri pastelate, albuli, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea **locuințelor**, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE.

▪ PARCAJE.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, NP51-2012, Legea 280 din 2023 și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022, cât și regulamentele locale (a se vedea a "REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia")*

▪ SPATII VERZI PLANTATE.

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (2) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (3) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
 - b) arborii vor avea înălțimea minimă de 5,00 m;

▪ IMPREJMUIRILE

- (4) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (5) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- (6) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **60 cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de **1,8 m**. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- (7) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.
- (8) Împrejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
- (9) Tratamentul arhitectural al împrejmirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);
- (10) Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- (11) Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- (12) Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public
- (13) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu.
- (14) Nu este permisă executarea împrejmirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- (15) Nu este permisă vopsirea împrejmirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- (16) Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.
- (17) Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE.

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

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform

următorului conținut:

Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

- Articolul 1 Utilizări admise
- Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

- Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 Circulații și accese
- Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 Spații libere și plantate
- Articolul 14 Împrejmuiri

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Generalități

Zona este ocupată cu:

▸ Locuire individuală cu densitate mică, dezvoltată pe un parcellar de tip urban, omogen și regulat, în mare parte rezultat al unor operațiuni de urbanizare, elaborate anterior prezentului PUG

Condiționări primare

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană. Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Secțiunea I Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări 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.
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
-

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Mica productie sau service auto (in baza unui studiu de impact asupra mediului)
- -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- Anexe pentru cresterea animalor pentru subzistenta . Condițiile de crestere a acestora vor respecta normele sanitare in vigoare, cu obligatia respectarii conditiilor de biosecuritate -Ordinul 119/2018 art 15 si se va obtine acordul notarial al vecinilor directi in ce priveste zgomotul pe care aceste animale il produc. Terenul alocat animalelor se va afla la o distanta de minim 10 m

de arealul construibil al vecinilor. Se admite creșterea animalelor de talie mică (iepuri, gaini, etc.) În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ- teritoriale

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;
-
-

Articolul 3 Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

pentru parcela care nu are 12m front la strada și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;

parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de **Planuri Urbanistice de Detaliu** care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela.

- Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de *Reglementări Urbanistice*, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Articolul 5

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate;
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III și de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim **5.0** metri pentru a permite în viitor parcarele celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi .
- **Aliniere posterioară: clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media zonei cuprinsă între două intersecții,**
 - o De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești.
 - o Se va putea solicita depășirea limitei alinierii posterioare pentru clădirile principale în următoarele cazuri:
 - Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Șef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U.
 - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), în funcție de prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, aprobat cu HCL 451 din 2021, se va elabora PUD.
- Construcțiile principale se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

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

- pentru locuinta cuplată
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin 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 si picătura stresinii:
- - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurata in punctul cel mai inalt 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 conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrace cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Pentru toate tipurile de cladiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea insoririi locuintelor.

Articolul 7

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- distanta intre fadata nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta intre fadata vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai inalte, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii::
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii::

- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătătile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

Articolul 8 Circulații și accese

cu urmatoarea conditionare:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime

b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

cu urmatoarea conditionare:

-stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru alte functiuni decat locuirea se vor prevedea locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (Anexa 5 a RGU, respectiv normativele specifice functiunii respective)

Articolul 10

Înălțimea maximă admisibilă a 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 **9,0m** 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 **6,0m** 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;

Articolul 11

Aspectul exterior al construcțiilor

- Asigurarea caracterului urban al zonei pentru activitati de productie va conditiona eliberarea autorizatiei de construire. Aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.
- 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. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele(coronamentul cladirii) vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei rezidențiale – tencuieli lise pentru fațade,placaje din piatră sau ceramice, plăci de tablă perforata, sticla,etc.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, avand o dominata.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului sau a lemnului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre . Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Articolul 12

Condiții de echipare edilitară

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Articolul 13

Spații libere și plantate

spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Articolul 14

Împrejmuiri

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

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **60 cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de **1,8 m**. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.

Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejurirea;

Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu.

Nu este permisă executarea împrejuririlor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic.

Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim 40% pentru locuinte si functiuni complementare

POT Maxim 35% pentru locuinte

Articolul 16

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim pentru inaltimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale,pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, UTR-ului propus , **UTR 1 = 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.**

SEF PROIECT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

INTOCMIT,

arh. MONICA FREUND-FLESCHIN

