

**PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Fantanele,nr.15B

pr.nr.3/2023

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:

MANEAC FLORIN ROBERT

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. FLESchIN CONSULT 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. Lapasus Sergiu

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 MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**
- Beneficiar: **MANEAC FLORIN ROBERT**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **mai 2024**

b. *Obiectul lucrarii*

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: “**PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**”, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Fantanele, nr.15B.

2. OBIECTUL LUCRARII: ;

Se propune studierea unei zone mai extinse pentru a avea un caracter unitar al reglementarilor urbanistice. Aceasta zona extinsa cuprinde loturile situate intre strazile Salcamului si Fantanele.

Terenul studiat nu este ocupat de constructii. Terenul are o declivitate pe mica .Terenul a rezultat prin unificarea mai multor parcele rezultate din dezmembrarea parcelelor cu front la strada. In vecinatate exista locuinte si o biserica(casa de rugaciune). Aliniamentul la strada nu afecteaza modul de construire pe parcela. Se propune o locuinta cu regim de inaltime P si un garaj cu regim de inaltime P. Accesul in incinta (auto si pietonal) este rezolvat, din strada str. Fantanele printr-o alee.

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 Salcamului si Fantanele, care au fost modernizate recent ,avand latimile de 15,80m (str. Fantanele-categoria III), 5,81m (str. Salcamului-categoria IV).Strada Salcamului are sens unic, iar str Fantanele are sens dublu.

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala studiata- locuinte si dotari(casa de rugaciune)

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 Fantanele, pe limita de Vest a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice detaliate..

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de strazile Salcamului si Fantanele .

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 771 mp. Folosinta actuala este -teren curti constructii 164 mp si teren arabil 607mp. Parcela studiata are o forma neregulata si este proprietatea d-lui MANEAC FLORIN ROBERT, conform extrasului CF nr. 120004 nr. top. 120004, 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA SI GARAJ

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*

- PUG aprobat prin HCL 158/2014
- PUZ aprobat prin HCL 286/2018 Planul Urbanistic Zonal „CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT SI INSIRUIT SI REGLEMENTARE ACCES, ALBA IULIA, STR. SALCAMULUI, NR.2A (este vorba de o documentație direct învecinată, dar care nu reglementează terenul prezentului PUZ)

2. Stadiul actual al dezvoltării

a. Evolutia zonei

● *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat se afla intr-o zona centrala a localitatii, in spatele Liceului Militar. Parcelarea din zona este rezultata in urma unei planificari urbanistice din perioada postbelica, rezultand parcele dreptunghiulare cu dimensiuni similare, exceptie facand parcele de colt. Cu timpul parcelele au fost divizate in doua (pe latimea la strada), iar in ultimii ani s-au facut parcelari , rezultand parcele cu forme neregulate. Pentru a clarifica modul optim de utilizare al parcelei in studiu s-a facut o analiza urbanistica extinsa la parcelele din care acesta a provenit.(vezi plansa Evolutie Lotizare)

● *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. Insula urbana din care face parte parcela studiata se invecineaza cu piata agloalmentara din cartierul Cetate care cu timpul a angrenat in jurul ei si alte functiuni de interes public: comert, sali de fitness,lacase de cult, servicii, etc.Parcela studiata se invecineaza la vest cu o casa de rugaciune pentecostala. Fondul construit este format in mare parte din cladiri cu regim de inaltime parter, parter si etaj, parter, etaj si mansarda. In timp multe case au fost modificate prin adaugarea unui etaj , a unei mansarde, astfel incat inaltimea maxima in zona studiata este de P+1+M. S-au construit si cateva case noi, majoritatea cu etaj.

Potential de dezvoltare

Avand in vedere evolutia parcelarului in ultimii ani in acest capat de insula urbana si indesiirea constructiilor se considera oportuna propunerea unei locuinte cu regim de inaltime parter.

b. Incadrarea in localitate

● *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea centrala a intravilanului localitatii.

c. Elemente ale cadrului natural

● *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea 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 roșiatică 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 Câmpeni), 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 care 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.

Clima:

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 desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:*

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează din str. Fântânele.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată*

Terenul studiat are folosința actuală de curți construcții, arabil.

Funcțiunea dominantă din zonă este cea de locuire individuală și funcțiuni complementare, însă

spre sud la o distanta aproximativa de 35 de m se afla Liceul Militar.

- *Relationari intre functiuni*

Functiunile 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 mixt, atat constructii ridicate inainte de anii 1990 cat si constructii mai recente, sau extinderi si supraetajari ale celor vechi.

- *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. nu este cazul	
FONDUL CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1.Zona functionala actuala nu permite utilizari pentru functiuni complementare locuirii decat la intersectia strazilor	1. Utilizari admise-functiuni complementare locuirii pe oricare parcela
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.Apele pluviale de pe carosabil sunt directionate catre rigole betonate, ceea ce duce la cresterea nivelului apei exagerat in perioadele cu intemperii intensive	1. Se propune canalizarea separata a apelor pluviale

f. Echipare edilitara

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

- reseaua de apa: Exista pe str.Fantanele
- reseaua de canalizare: Exista pe str.Fantanele
- retele de energie electrica: Exista pe str.Fantanele
- retele de telecomunicatii: Exista pe str.Fantanele
- alimentare cu gaze naturale: Exista pe str.Fantanele

Principalele disfunctionalitati nu sunt

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 planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor infomative 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.

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 va mineraliza cu alei pietonale si auto o suprafata cat mai mica , iar preluarea apelor pluviale de pe acoperisuri si platforme se va dirija in zona verde.

d. Modernizarea circulatiei

- *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Fantanele, dinspre vest pe o alee carosabila pavata cu dale inierbate.

Parcarea privata se va amenaja pe lot, pentru un autoturism intr-un garaj.

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

- *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str. Fantanele sunt prevazute doua trotuare de 1,2m- 1,5m latime pe ambele parti . In incintă 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:

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

● *Bilant teritorial de zona*

BILANT TERITORIAL									
DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T. max	C.U.T. max	REGIM INALTIME
	MP	%	MP	%	MP	%	%		MIN / MAX
SUPRAFATA INTRAVILAN	771.00	100.00%	771.00	100.00%	0.00	0.00%			
SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA	771.00	100.00%	771.00	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	771.00	100.00%	771.00	100.00%	0.00	0.00%	32.5%	1.20	P+1+M
SUBZONA CONSTRUCTIILOR	0.00	0.00%	250.60	32.50%	- 250.60	- 32.50%			
SUBZONA CIRCULATIILOR PIETONALE, AUTO SI PARCAJELOR	0.00	0.00%	261.50	33.92%	- 261.50	- 33.92%			
SUBZONA SPATIILOR VERZI	771.00	100.00%	258.90	33.58%	512.10	66.42%			

● *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata:

11380.00 mp

Suprafata reglementata:

1960.68 mp

Intravilan existent studiat:

11380.00 mp

Intravilan existent propus:

11380.00 mp

Suprafata proprietate privata

7671mp

Regimul maxim de inaltime va fi **P+1+M**.

Procentul de ocupare a terenului va fi **40% in zona reglementata**

Coeficientul de utilizare a terenului va fi **1.20**.

Procentul de ocupare a terenului propus pe parcela in studiu va fi **32.5%**

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. Fantanele.

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

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

● *Alimentare cu energie electrica*

Exista retea de curent pe str. Fantanele si constructia se va bransa la aceasta retea.

● *Telecomunicatii*

Exista retea de curent pe str. Fantanele si constructia se va bransata 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 solid si din surse regenerabile.

● *Alimentare cu gaze naturale*

Exista retea de gaze naturale pe str. Fantanele.

- *Gospodarie comunală*

Colectarea și evacuarea deșeurilor se va face prin serviciile de utilitate publică ale localității cu respectarea normelor de protecție sanitară.

g. Protecția mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*

Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu excepția circulației auto și a noxelor care rezultă din arderea combustibilului solid. La nivel local se are în vedere creșterea în general a procentului ocupat de suprafețele verzi și a numărului de arbori.

- *Epurarea și preepurarea apelor uzate*

Apele uzate menajere vor fi preluate în rețeaua de canalizare a localității.

- *Organizarea sistemelor de spații verzi*

Terenul studiat se va amenaja cu spații verzi pe aproximativ 30% din suprafața acestuia.

h. Obiective de utilitate publică

- *Obiective de utilitate publică, denumirea lucrării, categorii de interes, suprafața sau lungimea lucrării:* Nu sunt.

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*

Plansa 4 - Proprietatea și circulația terenurilor - identifică tipul de proprietate.

S-au identificat următoarele tipuri de proprietate:

- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA
- DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI

4. Concluzii, măsuri în continuare

- *Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG.*

Investiția propune realizarea unei locuințe și a unui garaj pe o parcelă cu formă neregulată provenită din grădinile comasate a altor 3 parcele., asadar se impune studierea POT max admisibil.

Propunerea privind realizarea acesteia respectă prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Construcția existentă depășește cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia. Se propune eliminarea acestei reglementări în zona studiată extinsă. Se propune admiterea funcțiilor complementare pe toate parcelele, deși în PUG aprobat sunt admise doar la intersecțiile de străzi, pentru a corela reglementările urbanistice cu situația reală din teren.

Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural existent.

- *Categoriile principale de intervenții*

Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementări compatibile în L3A.

- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restricții*

Investiția fundamentată prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecințe benefice la nivelul unității teritoriale de referință (UTR) și implicit la nivelul zonei prin:

-sistemizarea și urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat

-asigurarea unei mobilități urbane care să respecte toate normele în vigoare

Pentru realizarea concretă a propunerilor făcute este necesară o abordare etapizată, pe faze care să permită realizarea scopului propus.

În acest sens definitorie este voința de acțiune a forurilor administrației publice locale, ce vor trebui să asigure cadrul legal de desfășurare a lucrărilor propuse.

- *Lucrări necesare de elaborat în perioada următoare*

Realizarea bransamentelor la utilități în vederea asigurării condițiilor necesare demarării șantierului.

- *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-FLESchIN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereht Planului Urbanistic Zonal

**PUZ MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI ANEXA IN L3A**

MANEAC FLORIN ROBERT

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Fantanele, nr.15B

pr.nr.3/2023

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 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 Urbanistilor 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, , rebulicată, 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

Protectia 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 tabilesc 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 **771 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 CONSTRUITE 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 COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR

- (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, 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; îndiguiri 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 cerințe: asigurarea însoririi (inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic); asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.
- (3) Igiena 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 face 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 orizontală, 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 supraterrane 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 gospodaresti se pot amplasa pe aliniment cu conditia de a fi integrate în desigul împrejuririi, iar înalțimea maximă a elementelor volumului sa nu depășească 3,0m

AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN 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 distantele de siguranta si/sau suprafata compartimentului de incendiu , se pot implementa alte masuri specifice de protectie impotriva incendiilor, conform normelor in vigoare.

AMPLASAREA FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA ELECTRICĂ DE MEDIE ȘI ÎNALTĂ TENSIUNE

Amenajarile 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

7.1 ACCESE 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.

ACCESSE 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 gravate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (8) Accesesele 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

8.1 RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE

- (1) Lucrările de racordare și de branșare 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 deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

8.2 REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

- (8) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor 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 rețelelor 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 rețelelor 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 rețelelor edilitare subterane.
- (12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor 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

9.1 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.

(3) se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(4) (1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

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

(5) (2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

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

(7) 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;

(8) 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.

9.2 ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(9) 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.

(10) 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.

(11) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(12) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

(13) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprență 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.

9.3 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.

10.1 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, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997.*

10.2 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;

10.3 IMPREJMUIRILE

- (4) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:
 - împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejurări 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 împrejurărilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatamentul arhitectural al împrejurărilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- (6) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurările 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 împrejurării 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 împrejurărilor la stradă va fi de **1,8 m**. Împrejurările vor putea fi dublate de garduri vii.
- (7) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.

- (8) Împrejmuirile 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 împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor 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 împrejmuiți 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 împrejmuiți transparente dublate de gard viu.
- (14) Nu este permisă executarea împrejmuirilor 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 împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- (16) Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor 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

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Birouri și servicii nepoluante
- 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 producție (în baza unui studiu de impact asupra mediului)
- -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția să nu aiba program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență. Condițiile de creștere a acestora vor respecta normele sanitare în vigoare, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate -Ordinul 119/2018 art 15 și se va obține acordul notarial al vecinilor direcți în ce privește zgomotul pe care aceste animale îl produc. Terenul alocat animalelor se va afla la o distanță de minim 10 m de arealul constructibil al vecinilor. Se admite creșterea animalelor de talie mică (iepuri, găini, 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 intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Articolul 3 Utilizări interzise

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie ;

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se va pastra parcela initiala.

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 si vecinatatilor imediate;
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi .

Constructiile principale se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distante 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
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m** față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința cuplată
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m** față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința insiruită
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- Anexele gospodărești se pot poziționa și la distanțe mai mici decât cele prevăzute pentru locuințe față de limitele laterale și posterioare, cu condiția ca regimul de înălțime să fie parter și să aibă o arie construită mică (maxim 50 mp).
- Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se va obține acordul legalizat al vecinului în ce privește proiectul propus.

Pentru toate tipurile de clădiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea insiruirii locuințelor.

Articolul 7

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

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

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Articolul 8
Circulații și accese

cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea

Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate 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 putin 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)

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** ; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** 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 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) va 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 perforată, sticla,etc.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, având o dominată.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului. 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 fie din Cetate, fie 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 puțin **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 împrejuririlor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

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

- împrejuriri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejuriri 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 32.5%

Articolul 16

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim 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,

INTOCMIT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESchIN

arh. MONICA FREUND-FLESchIN



PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin P.U.Z. PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILIALE CU ALINIAMENT POSTERIOR MAI MARE DE 20M., str. Topliței, nr.38 , Municipiul Alba Iulia, Județul Alba, C.F. nr114784 , nr. cad./nr.top114784, beneficiar: COSMA CATALIN IOAN, conform Avizului de oportunitate nr.12266 din 31.01.2024

Nr. Crt.	OPERAȚIUNI		TERMENE DE IMPLEMENTARE	
	Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor (perioada maxim preconizată) - echivalentul valabilității documentațiilor de urbanism
1	Operațiuni Notariale - dezmembrări/ alipiri terenuri pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare și a căilor de comunicații	Nu e cazul		
2	Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații - Obținere Autorizație de construire - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse	Nu e cazul		
3	Operațiuni notariale - parcelare conform reglementărilor urbanistice	Nu e cazul		
4	Autorizarea imobilelor propuse prin documentația de urbanism, amenajărilor exterioare	2000 lei	MANEAC FLORIN ROBERT	(3 luni) după aprobare P.U.Z.
5	-Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicații	20000 lei	MANEAC FLORIN ROBERT	(30 luni) după aprobare P.U.Z.
5	Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații			
	TOTAL	22000lei		

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA
 Primar,
Gabriel Codru PLEȘA

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR
MANEAC FLORIN ROBERT
 Întocmit, Proiectant: arh. Zsolt **FREUND-FLESCHE**