

1. Proiect nr.

**112/2022**

**Elaborare PUZ pentru repositionare strada  
Olanesti si parcelare in vederea construirii de locuinte**

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda/Olanesti, FN, jud. Alba

faza:

**P.U.Z.**

**VOL.1 – Memoriu de prezentare**

**Beneficiar :** Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Lanamhala Srl  
Paraschiv Iustin Ovidiu, Alba Infrastructura Srl  
Alba Iulia, str. Geamana, nr. 10, jud. Alba

**Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.  
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : lancrajan\_radu@ yahoo.com;

mai 2022

**FOAIE DE SEMNATURI**

- Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.  
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**  
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**  
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307  
– Registrul Urbanistilor din România
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
  - certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- Redactare :** Ing. **Petronela VASIU**

**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000****1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

**2. Stadiul actual al dezvoltarii**

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

**3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

**4. Concluzii- Masuri in continuare****B. PIESE DESENATE**

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 5000
2. Situatia existenta	A1	1 : 500
3. Reglementari urbanistice - zonificare	A2a	1 : 500
4. Reglementari urbanistice - mobilare	A2b	1 : 500
5. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 500
6. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 500

**1. Introducere**

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

**„Elaborare PUZ pentru repositionare strada Olanesti si parcelare in vederea construirii de locuinte individuale”**

**Alba -Iulia, str. Vidra/Garda/Olanesti, FN, jud. Alba**

- Beneficiar:

**Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Lanamhala Srl**

**Paraschiv Iustin Ovidiu, Alba Infrastructura Srl**

Alba Iulia, Strada Geamana, numarul 10, Alba

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

Prezenta documentatie are scopul de a sistematiza o suprafata de teren aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, str. Vidra/Garda/Olanesti cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 370-600 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 6 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – Lazar Gheorghe**
  - Suprafata de teren – 2893 mp
  - CF.nr 108593
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Sc Alba Infrastructura Srl**
  - Suprafata de teren 288 mp
  - C.F. 115158
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Paraschiv Justin Ovidiu**
  - Suprafata de teren – 1350mp
  - C.F. 93796
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – Paraschiv Justin Ovidiu**
  - Suprafata de teren – 1350 mp
  - C.F. 93797
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta**
  - Suprafata de teren – 2890 mp
  - C.F. 88604
  - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.7 – Sc Lanamhala Srl**
  - Suprafata de teren – 14056 mp
  - C.F. 114863
  - Folosinta: Arabil/intravilan

### 1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.387 din 04.03.2022**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
  - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
  - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 108/2008 si PUZ aprobat cu HCL 148/05.2020

## **2. Studiul actual al dezvoltarii**

### 2.1. Evolutia zonei :

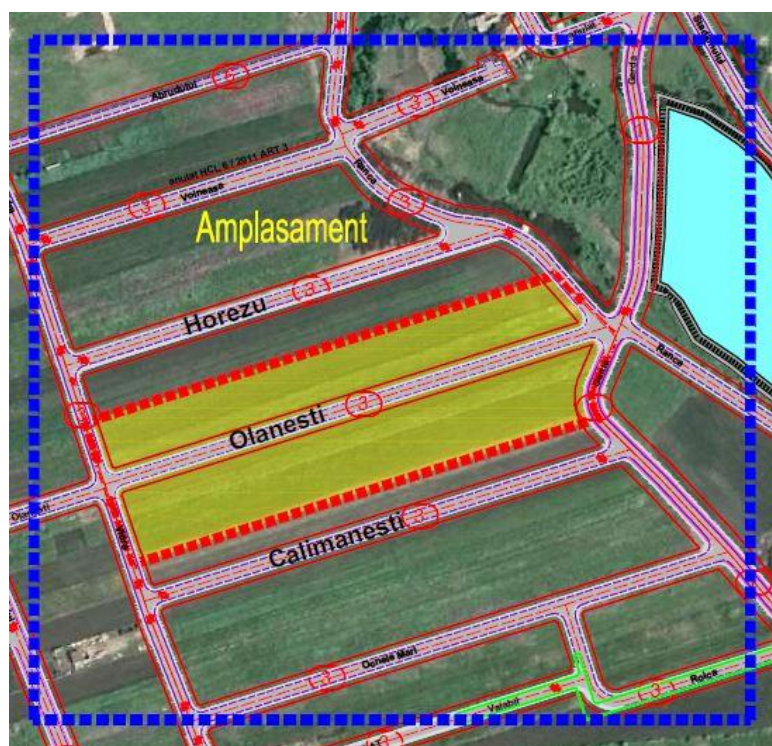
- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

### 2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest a acestuia.



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

**Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.**

- La N – proprietate privata UTR -LM2 - LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- La S – proprietate privata UTR -LM2 - LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit ;
- La V – Strada Vidra - UTR D - circulatii - strazi
- La E – strazile Garda si Ranca - UTR - circulatii - strazi

### **Vecinatati functionale**

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind incadrata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia in UTR L3A- zona locuinte individuale, si conform PUZ „Extindere perimetru intravilan Calea Mitor – municipiul Alba Iulia” aprobat cu HCL 108/2008 in - proprietate privata UTR -LM2 - LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

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

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul este plan si nu prezinta probleme din punct de vedere geotehnic.

### **2.4. Circulatia**

● **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la terenurile studiate se face din strazile Vidra – pe latura de vest si de pe strazile Ranca/Grada pentru latura de est.

### **2.5. Ocuparea terenurilor**

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit.

### **2.6. Echiparea edilitara**

**Stadiul echiparii edilitare a zonei :**

- pe strada Garda exista : retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de gaze naturale si retea de energie electrica in LES.

- pe strada Vidra exista : retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de gaze naturale.

### 2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

### 2.8. Optiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

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

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

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

### **Etapa aprobării PUZ :**

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

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistica**

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

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

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale

- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;

**Se propune repositionarea strazii Olanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren, construibile.**

Lotizarea terenului se va face in parcele de aproximativ 350-600 mp.

**Accesul pe parcelele noi se va face din :**

Strada Olanesti : loturile 2-17, 19, 20-36 ;

Stada Vidra : loturile 1, 21 ;

Stada Garda : lotul 37 ;

Strada Ranca : lotul 18 ;

**Se propune un nou traseu al strazii Olanesti, conform plansei A2 Reglementari urbanistice si un nou profil transversal dupa cum urmeaza:**

- Trotuar 1.5 m
- Parcaj longitudinal – 2,5 m
- Carosabil 3.5 m (circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m

**Profilul strazilor reintregite:**

- Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m
- Strada Garda – strada nemodernizata, partial asfaltata
  - Trotuar : 1 m
  - Pista de biciclisti 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Pista de biciclete – 1m
  - Trotuar 1 m
- Strada Ranca – strada nemodernizata
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m

**Asigurarea utilitatilor**

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

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strada Garda/Ranca/Vidra.



- Canalizare : Se va extinde rețeaua de canalizare existentă pe Strada Vidra pentru loturile propuse .
- alimentarea cu energie electrică pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de rețea existentă în strada Garda.
- pentru telecomunicații se propune extinderea liniilor de telecomunicații din zona.
- pentru încălzirea locuințelor se propune dotarea fiecărei locuințe cu centrală termică proprie cu funcționare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se folosește rețeaua de distribuție aflată pe strada Garda/ Ranca/Vidra.
- pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare ;

#### **Utilități existente**

- pe strada Garda există : rețea de apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și rețea de energie electrică în LES.
- pe strada Vidra există : rețea de apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale.

### **3.2. Prevederi ale P.U.Z**

- **LM ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1+M LM2; LM; LM2a1; LM2v – LOCUINTE INDIVIDUALE – ZONA REZIDENTIALĂ cu clădiri P, P+1+m**
  - **subzona LM2 – zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M locuințe individuale în regim de construcție izolat cuplat sau insiruit**

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

– PREDOMINANT REZIDENTIALĂ CU CLADIRI DE TIP URBAN *in regim izolat, cuplat sau insiruit.*

#### **Funcțiunile complementare admise zonei**

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat :

- unități comerciale ( cu marfuri de folosință zilnică ) alimentară și nealimentară max 70% din suprafața parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibrații sau impurifică apa , aerul , solul ( profesii liberale –, activități personale , coafor , frizerie , croitorie , reparații, max 70% din suprafața parterului.)
- cabinet medical , punct farmaceutic ( max 70% din ad<200mp.)
- creșe (la parterul sau parterul și etajul locuințelor--max 70% din ad.<200mp)- V-3.

## Utilizare functionala

### ○ Utilizari permise

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite .
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile cu functiunile complementare admise zonei

### ○ Utilizari permise cu conditionari

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

- obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate

Functiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia :

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens ;
- sa nu polueze chimic si fonic ;
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare ;
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii ;
- sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor , focului ;
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.

- **Interdictii temporare** (pina la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica ,obtinerea avizelor specifice )

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

- **Interdictii permanente** (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la: LM2,LM, LMv

- Inderdictie de construire pe fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public., in functie de conformatia parcelelor ;

- Interdicție de construire fașia de teren aflată în fața aliniamentului, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public ;
- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbe geometria zonei .
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

**Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se specifică acele zone și subzone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.**

### **Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Orientarea favorabilă a construcțiilor este determinată de orientarea loturilor astfel cum este determinată de trama strădala orientată pe curbile de nivel.
- Construcțiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atentă care să permită o bună însorire .
- Se evită orientarea spre nord a dormitoarelor.

#### **Amplasarea față de drumuri publice**

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice ( ampriza , fașiile de siguranță ) și a lucrărilor de utilitate publică amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin planșa de reglementări face posibilă realizarea în condiții de economie maximă , a tuturor lucrărilor de utilitate publică , în condițiile

rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari .

**Amplasarea fata de aliniament-** LM2:LM ;LM2v se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

– se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI.

– se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:

\* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata

– orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.

Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari A2 pentru a crea:

– protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale

Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca :

– inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus

**Aliniamentul stradal** este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejmuiuri .

– in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

**Amplasarea in interiorul parcelei**

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

– cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.

– cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja

calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

dianta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,0 metri;

- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate ( 2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil. In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

#### **Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor)**

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante :
  - de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate ;
  - Minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre ) ;
- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public
- treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie
- Se stabileste interdictie de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare .
- distantele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice

#### **In functie de marimea parcelei , constructiile se vor amplasa in regim :**

- cuplat ( alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- zolat ( cu retrageri fata de vecinatati )

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil ( privind servitutea de vedere ) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban :Insorirea si iluminatul natural

- intimitatea de locuire
- conditii de vizibilitate

- accesul vehiculelor

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

#### **Accese carosabile**

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.
- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

#### **Accese pietonale**

- se respectă prevederile art. 26 din R.G.

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

#### **Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente**

- se respectă art. 27 din R.G.
- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

#### **Realizarea de rețele tehnico-edilitare**

- se respectă art. 28 din R.G. –
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico-edilitare**

- se respectă art. 29 din R.G.

### **Reguli cu privire la forma și dimensiunea terenului și construcțiilor**

- Parcelarea

se respectă art. 30 din R.G.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minim 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 colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție mediului.

LM2-Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) dimensiuni minime conform tabel

- b) adancimea mai mare sau cel puțin egala cu latimea parcelei  
 c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .Se pot propune accese de incinta prin PUD-uri cu conditia respectarii prezentului RLU

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	<b>LM2 ;LM</b>	<b>LM2v</b>	<b>LM2a1</b>	<b>LM2 ;LM</b>	<b>LM2v</b>	<b>LM2a1</b>
Insiroit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolat	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Lotizarile existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si pastrate in PUZ 602/2004, determinand si preluarea regulilor de amplasare si conformare a constructiilor in interiorul parcelei.

### Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
1-.LM – Zona rezidentiala cu subzonele LM2 , LM2p	
LM2;LM; LM2a1	P + 1+M

Alte inaltime admise - LM2;LM; LM2a1

- S(D) + P -S(D) + P+1(M)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

- se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiroit sau cuplat.
- in sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceiasi parte a strazii.

### Aspectul exterior al constructiilor

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:.

- Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
  - cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
  - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
  - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia are urmatorul procent maxim de ocupare a terenului:

- LM zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente). p, p+ i, p+ 1+m Pentru locuintele cu alte functiuni admise la parter ,amplasamentul se va organiza in trei zone in functie de capacitatea functiunilor admise zonei (vezi articol 20 –)in limitele proprietatii si aliniamentului.
  - zona ocupata de constructii
  - zona accese,alei,parcaje
  - zona verde cu rol decorativ si protectie

## **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri**

### **Parcaje**

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

### **Spatii libere si spatii plantate**

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

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



- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei LM2;LM; LM2a1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit.
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei

- Constructii de locuinte -in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

### **Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## **POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

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

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

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

- **CUT** maxim pentru inaltimi P = **1.2 mp.ADC/mp.teren**  
Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

- **UTR D - Circulatii**

#### **Funciunea dominantă a zonei :**

- Cai de comunicare rutiera

#### **Funciunile complementare admise zonei**

- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatie si infrastructuri, alte instalatii si constructii de acest gen.

#### **Utilizari permise**

Tipuri de strazi admise:

- a) Strazi de legatura de categoria a III a
- b) Strazi colectoare de categoria a III a cu un prospect minim de 8 m.
- c) Strazi de categoria a I V a dimensionate conform reglementarilor in vigoare locale

#### **Utilizari permise cu conditii**

Pentru subzona D se vor autoriza constructiile si amenajarile propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

1. buna desfasurare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si protectie;
2. zonele de siguranta ale drumurilor.

#### **Interdictii permanente**

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra unei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice si vor prezenta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie.

Nu se admite realizarea retelei cailor de comunicare rutiera fara realizarea de retele tehnico -edilitare.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

**NU ESTE CAZUL**

### 3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune un nou traseu al strazii Olanesti, conform plansei A2 Reglementari urbanistice si un nou profil transversal dupa cum urmeaza:

- Trotuar 1.5 m
- Parcaj longitudinal – 2,5 m
- Carosabil 3.5 m (circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m
- Trotuar 1 m

#### Profilul strazilor reintregite:

- Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m
- Strada Garda – strada nemodernizata, partial asfaltata
  - Trotuar : 1 m
  - Pista de biciclisti 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Pista de biciclete – 1m
  - Trotuar 1 m
- Strada Ranca – strada nemodernizata
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m

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

Se vor pastra cele doua zone teritoriale de referinta :

- UTR LM2 – zona locuinte individuale si functiuni complementare
- UTR D – Zona circulatiei

Bilant teritorial					
	Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
		mp	%	mp	%
Simbol	Suprafata totala	22.827	100	22.827	100
UTR-D	Strazi(carosabil+trotuar)	-	-	3.065	13.42
Str.	Drum(carosabil)	-	-	2.039	8.92
Tr.	Trotuar	-	-	837	3.64
P. bic.	Pista de biciclete	-	-	31	0.18
Sp.v.	Spatiu verde	-	-	157	0.68
UTR –LM2	Suprafata construibila	22.827	100	19.962	86.58

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

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

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strada Garda/Ranca/Vidra.
- Canalizare : Se va extinde reseaua de canalizare existenta pe Strada Vidra pentru loturile propuse .
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de retea existenta in strada Garda.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe strada Garda/ Ranca/Vidra.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare ;

### **3.7. Protectia mediului**

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu este cazul.

### **3.9. Conditionarii ISU**

Constuctiile propuse, ce se vor executa in etapa de dupa aprobarea PUZ-ului trebuie sa respecte urmatoarele conditii: Gradul de rezistenta la foc II, Risc mic.

Accesul autospecialelor de urgenta se face :

- Pentru imobilele ce se vor construi pe strada repositionata – se va asigura accesul autospecialelor la o fatada, pe latura de nord, respectiv pentru constructiile situate pe cealalta parte a strazii repositionate, se va face pe latura de sud.
- Pentru imobilele de locuinte individuale de pe strada Vidra – se va asigura cel putin o cale de acces pentru interventia autospecialelor de urgenta, respectiv la

fatada vestica, iar pentru imobilele de locuinte individuale de pe strazile Ranca si Garda, accesul pentru interventia autospecialelor de urgenta se face la fatada estica.

- Pe o raza de 100m nu exista retele de energie electrica, apa sau gaze naturale sau orice alt tip de retea ce sa afecteze viitoarele locuinte.
- Nu exista imobile ce desfasoara activitati periculoase pe o raza de 100m.

## **4.** Concluzii

### **CONCLUZII**

Se propune pastrarea atat a caracterului zonei, functiunea dominanta ramanand locuirea, cat si a principalelor reglementari existente in prezent pentru zona studiata.

**Se propune repositionarea strazii Olanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafete aproximativ si adancimi egale, construibile**  
**Accesul pe parcelele noi se va face din :**

Strada Olanesti : loturile 2-17, 19, 20-36 ;

Stada Vidra : loturile 1, 21 ;

Stada Garda : lotul 37 ;

Strada Ranca : lotul 18 ;

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Garda/Ranca/Vidra.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

**1** . Proiect nr. **112/2022**

**Elaborare PUZ pentru repositionare strada Olanesti si  
parcelare in vederea construirii de locuinte**

**Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba**

*faza:*

**P.U.Z.**

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

**Beneficiar :** **Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Lanamhala Srl**  
**Paraschiv Iustin Ovidiu, Alba Infrastructura Srl**  
Alba Iulia, str. Geamana, nr. 10, jud. Alba

**Proiectant general:** **S.c. LEF Architects S.R.L.**  
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : lancrajan\_radu@ yahoo.com;

**August 2022**

---

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

---

### **„Elaborare PUZ pentru repositionare strada Olanesti si parcelare in vederea construirii de locuinte individuale”**

**Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba**

#### **Cap.I - Prescriptii generale**

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

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

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

1.5. Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

## **2. Baza legala a elaborarii**

### **La baza elaborarii regulamentului stau in principal:**

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administratia publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;

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



### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa A2a – “Reglementări urbanistice - zonificare”.

- **LM zona rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1;P+M locuințe individuale în regim de construire izolat și cuplat.**
- **UTR D - Circulații**

### **4. Valabilitate și modificări**

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

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

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

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, recompartimentări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

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

#### **6.1. Orientarea față de punctele cardinale.**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 119/2014 actualizat și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

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

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

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

Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

#### **6.2. Amplasarea față de aliniament**

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

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: *f*

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. *f*

- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. f

- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
- înscrisura în regimul de aliniere existent;
- retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor;
- regim de aliniere liber – peisager;
- din rațiuni funcționale.

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

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

### **7.1. Accese carosabile**

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

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

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

### **7.2. Accese pietonale**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 etc.).

## **Cap.III - Zonificarea funcțională**

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

### **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- 1. LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1+M LM2; LM; LM2a1; LM2v – LOCUINTE INDIVIDUALE – ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1+m**
  - **subzona LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL** - P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat

#### **Funcțiunea dominantă a zonei**

– PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN in regim izolat sau cuplat.

#### **Funcțiunile complementare admise zonei**

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale ( cu marfuri de folosinta zilnica ) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul ( profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.)
- cabinet medical ,punct farmaceutic ( max 70% din ad<200mp.)
- crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)- V-3.

#### **Utilizare functionala**

- **Utilizari permise**
  - locuinte izolate;
  - locuinte cuplate;
  - constructii cu conformare,volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat sau cuplat si amenajarile cu functiunile complementare admise zonei
- **Utilizari permise cu conditionari**
  - constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
  - se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
    - obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate

Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția :

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens ;
- să nu polueze chimic și fonic ;
- să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare ;
- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții ;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor , focului ;
- activități ce conform legislației nu necesită studii de impact.

○ **Interdicții temporare** (până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicate și necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică ,obținerea avizelor specifice )

○ interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire .

○ **Interdicții permanente** (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

1. Interdicție de construire fașia de teren aflată în fața aliniamentului, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public ;

2. funcțiuni comerciale și servicii ,profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subzistență;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbe geometria zonei .
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

**Conditii de amplasare si conformare a constructiilor se specifica acele zone si subzone in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.**

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

#### **Orientarea fata de punctele cardinale**

- Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe curbeler de nivel.
- Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire .
- Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

#### **Amplasarea fata de drumuri publice**

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice ( ampriza , fasiile de siguranta ) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin planșa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari .

#### **Amplasarea fata de aliniament-** se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe planșa de REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE – A2b.
- se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:  
\* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata

- orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.

Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari A2 pentru a crea:

- protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale

Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca :

- inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus.

**Aliniamentul stradal** este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejmuiiri .

#### **Amplasarea in interiorul parcelei**

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

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
  - in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
  - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,0 metri;
  - garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate ( 2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil.
- In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

### **Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor)**

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante :
  - de 2m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate ;
  - Minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre ) ;
- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului ;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu ;
- acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public ;
- treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie ;
- Se stabileşte interdictie de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare ;
- distantele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice.

**In functie de marimea parcelei** , constructiile se vor amplasa in regim :

- cuplat ( alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei) ;



- zolat ( cu retrageri fata de vecinatati ) ;

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil ( privind servitutea de vedere ) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban :

- Insozirea si iluminatul natural ;
- intimitatea de locuire ;
- conditii de vizibilitate ;
- accesul vehiculelor ;

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

#### **Accese carosabile**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

#### **Accese pietonale**

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

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

#### **Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente**

- se respecta art. 27 din R.G.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

#### **Realizarea de retele tehnico-edilitare**

- se respecta art. 28 din R.G. –
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- 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.
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

#### **Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare**

- se respecta art. 29 din R.G.

### **Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor**

Formele si dimensiunile parcelelor sunt prezentate in plansa A2a. Reglementari urbanisce- zonificare/ A2b. Reglementari urbanisce- mobilare. Se va respecta parcelarea propusa.

### **Inaltimea maxima admisibila a constructiilor**

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
LM – Zona rezidentiala	P + 1;P+M; Hmax. Cornisa- 10m de la cota terenului.

Alte inaltime admise - LM2

- S(D) + P -S(D) + P+1(M)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

- in sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

### **Aspectul exterior al constructiilor**

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:.

- Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
  - cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
  - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
  - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia are urmatorul procent maxim de ocupare a terenului:

- LM zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente). P, P+ 1, P+ 1+M Pentru locuintele cu alte functiuni admise la parter ,amplasamentul se va organiza in trei zone in functie de capacitatea functiunilor admise zonei (vezi articol 20 –)in limitele proprietatii si aliniamentului.
  - zona ocupata de constructii
  - zona accese,alei,parcaje

- zona verde cu rol decorativ si protectie

## **Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi**

### **Parcaje**

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

### **Spatii libere si spatii plantate**

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei LM2;LM; LM2a1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- zona construabila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit.
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei

- Constructii de locuinte -in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

### **Imprejmuiri**

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

## **POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

---

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

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

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

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **1.2 mp.ADC/mp.teren**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

- **UTR D - Circulatii**

**Funcțiunea dominantă a zonei :**

- Cai de comunicație rutieră

**Funcțiunile complementare admise zonei**

- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicație și infrastructuri, alte instalații și construcții de acest gen.

**Utilizări permise**

Amenajări pentru infrastructura de transport.

Strazi categoria IV pentru zona rezidențială cu trafic limitat la autovehiculele cu tonaj sub 3,5t și viteză max. 20km/h.

**Utilizări permise cu condiții**

Pentru această subzonă se vor autoriza construcțiile și amenajările propuse care prin amplasare și funcționalitate nu vor afecta:

1. bună desfășurare a circulației rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și protecție;
2. zonele de siguranță ale drumurilor.

**Interdicții permanente**

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică asupra unei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice și vor prezenta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție.

Nu se admite realizarea rețelei căilor de comunicație rutieră fără realizarea de rețele tehnico -edilitare.

**Profilul strazii repositionate va fi:**

3. Strada Olanesti: strada nemodernizată
  - Trotuar 1 m
  - Parcaj longitudinal – 2,5 m
  - Carosabil 3.5 m (circulație pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m

**Profilul strazilor reintregite:**

4. Strada Vidra – strada nemodernizată, parțial asfaltată
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 6 m (3m bandă de circulație pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m
5. Strada Garda – strada nemodernizată, parțial asfaltată

- Trotuar : 1 m
- Pista de biciclisti 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Pista de biciclete – 1m
- Trotuar 1 m
- Strada Ranca– strada nemodernizata
  - Trotuar 1 m
  - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
  - Trotuar 1 m

**Limita de viteza 20k/h**

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

Apele pluviale de pe strada, se vor colecta si se vor introduce inapoi in pamant prin sisteme de colectare si evacuare a apelor, prevazute la faza DTAC. In incinta parcelelor beneficiarului, apele vor fi preluate si dirijate prin proiectul de specialitate sistematizare verticala spre sistemele de evacuare stabilite in urma unui proiect de specialitate instalatii.

Apele pluviale de pe zona de circulatii, vor fi dirijate si colectate in interiorul parcelei. In faza de proiect tehnic de specialitate drumuri, se vor proiecta dispozitive de colectare si evacuare a apelor pluviale, cu respectarea conceptelor sustenabile de management integrat al resurselor și dezvoltare de soluții cu impact redus, respectiv conceptul reținerii apei din ploii la locul de cădere, prin execuția de bazine de infiltrație - acumulare cu/fără reutilizarea acestor ape si utilizarea de metode combinate cum ar fi, bazine de retenție temporară și rezervoare naturale (bazine) de apă cu vegetație permanentă, filtre, șanțuri de infiltrare, fâșii vegetale etc.

Debitele excedentare de ape pluviale, care depasesc capacitatea dispozitivelor de colectare, dimensionate conform normativelor in vigoare, vor fi descarcate in dispozitivele de scurgere si colectare a pelor pluviale de pe strada Garda.

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

- **Proiectare / executie infrastructura**
  - Se vor elabora proiectele si se vor realiza drumurile si retele.
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
  - Contractele de concesionare sau *vanzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
  - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza P.A.C., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic



## **BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS**

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

---

- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.
- **Intretinerea spatiilor publice**
  - amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
  - Intretinerea drumurilor va fi asigurata prin contractele cu firme specializate de catre beneficiar, in cazul in care acesta ramane in proprietatea sa, sau in cazul in care drumul va deveni public, de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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