



**BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS**

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

**1.** Proiect nr. **118/2022**

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

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

faza:

**P.U.Z.**

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

**Beneficiar :**

**BOCA GHEORGHE, BOCA CARMEN DORINA**

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

**Proiectant general:**

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

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : lancrajan\_radu@yahoo.com;

**Octombrie 2022**

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

# *Elaborare PUZ pentru reglementare strada în vederea construirii de locuințe individuale*

### Cap.I - Prescripții generale

#### 1. Rolul R.L.U

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### 2. Baza legală a elaborării

##### La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin h.g.r. nr. 616/1993 și h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonanței guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare;

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

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

- Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.158/2014

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

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2- "Reglementari urbanistice".

**Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale cuprinse in zona de studiu:**

- U.T.R. L3A – locuire
- U.T.R.D - circulatii

### **4. Valabilitate și modificări**

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

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

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate constructii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie

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

5.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Receptia la finalizarea constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila si gaz.

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

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

## **6. Reguli generale priviind infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse**

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

### **6.1.1. Condiții generale:**

- Acces carosabil la drum public.

**Strazile propusa va avea caracter public.**

### **6.1.2. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse**

•Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.

•Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în acest sens, care va avea anexată documentația supusă avizării/aprobării

•Efectuarea operațiunilor notariale de parcelare a loturilor construibile propuse prin documentația de urbanism se va realiza ulterior obținerii recepției la terminarea lucrărilor extinderilor/ branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces (la stadiu de drum bordurat, balastat, scurgere a apelor pluviale și circulații pietonale la strat de uzură - obținută în baza unei autorizații de construire) propuse prin documentația de urbanism.

•Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente noilor construcții și căilor de acces așa cum au fost prevăzute în autorizația de construire.

•Recepția la investiția de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor îndatoririlor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului, referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate, conform legii, în favoarea Municipiului Alba Iulia (dacă este cazul) a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentației de urbanism aprobate

•Pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi și amenajate publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii



de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

### **6.1.3. Condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse**

a) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru căile de circulație existente/propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior;

b) Terenurile menționate la alin. a) vor fi preluate de către Municipiul Alba Iulia prin hotărâre de Consiliu Local, iar sarcinile / procedurile aferente dezmembrării și întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

c) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Alba Iulia terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate, pentru căi de circulație nou propuse pentru asigurarea circulației din cadrul ansamblurilor propuse;

d) Terenurile menționate la alin. (c) vor îndeplini următoarele condiții:

- vor avea acces liber (neîngrădit);
- vor fi libere de sarcini, servituți, construcții;
- vor deține carte funciară proprie, actualizată la zi, pentru suprafața care urmează a fi cedată, cu categoria de folosință finală notată în CF;
- terenurile care urmează să fie cedate vor deține proces-verbal de recepție a lucrărilor de amenajare conform destinației finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.

e) Procedurile și cheltuielile aferente amenajării conform destinației finale aprobate, dezmembrării, întăbulării și cedării către Municipiul Alba Iulia a terenurilor menționate la alin. c) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

### **6.1.4. Condiții specifice urbanistice-Parcelarea**

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

## UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

### **U.T.R. L3A – locuire – se propune mentinerea reglementarilor existente – subzona L3A conform PUG**

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

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

#### • **UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii

#### • **UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

### Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

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

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

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

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

Pentru locuinta izolată

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



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

### **unele față de altele pe aceeași parcelă**

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$ , dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă 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 cornisă 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 cornisă 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 cornisă 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 cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

### **Circulatii si accese**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. 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 capatIn acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

### **Stationarea autovehicolelor**

- stationarea autovehicolelor 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.

### **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

### **Imprejmuiri**

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

- împrejuririle spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

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

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

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

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Zona studiată nu dispune de toate rețele edilitare, se propune dezvoltarea echipării edilitare astfel : extinderea și dezvoltarea rețelelor existente în zona după cum urmează :

- alimentarea cu apă prin extinderea instalațiilor de alimentare cu apă existente în strada Uranus (aprox. 150).
- alimentarea cu energie electrică pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente în strada strada Uranus (aprox. 150).
- pentru telecomunicații se propune extinderea liniilor de telecomunicații din zona.
- pentru încălzirea locuințelor se propune dotarea fiecărei locuințe cu centrala termică proprie cu funcționare pe combustibil gazos.
- pentru alimentarea cu gaze naturale se folosește rețeaua de distribuție aflată pe viitoarea poziție a străzii Uranus (aprox. 150).
- pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

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

##### **Parcelarea**

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

- **UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.**
- **Str. propusa:**
  - Trotuat- 1m
  - Carosabil - 6m
- Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 6.00m conform normelor in vigoare.

### **Utilizarea functionala**

- utilizari permise :
  - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
  - Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte astfaltica
  - Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

### **Utilizari interzise :**

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton

**Viteza maxima admisa – 30km/h**

### **Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor**

- Etapa 1. Parcelarea suprafetelor de teren destinate infrastructurii urbane
- Etapa 2. Extinderea retelelor edilitare : apa, canalizare, gaz, curent electric
- Etapa 3. Parcelarea suprafetelor de teren destinate constructiilor
- Etapa 4. Realizarea constructiilor
- Etapa 5. Realizarea strazilor
- Etapa 6. Renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Alba Iulia asupra parcelelor destinate infrastructurii urbane

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

- **Proiectare / executie infrastructura**
  - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele.
- **Vanzarea de loturi**

- Contractele de vânzare a loturilor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu însușirea de către *cumpărători* a respectării condițiilor impuse de acesta
- Autorizația de construire se va obține de la primăria municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire fază DTAC.
- Modificările prezentului regulament local de urbanism se vor efectua în concordanță cu legislația în vigoare.

• **Intreținerea spațiilor publice**

- amenajări curente, curățenia și ordinea publică vor fi asigurate de către *cumpărători*
- Intreținerea și amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de către Municipiul Alba Iulia.

Intocmit,  
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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