



## **REGULAMENT DE URBANISM**

Pentru lucrarea:

### **ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT**

Teren aflat in intravilanul loc. Alba Iulia, Str. Stadionului, judetul Alba



**Beneficiar:**

**TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;**

**ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

**Proiectant general:**

**S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .**

**COD FISCAL R29883600 / Tel: 0742-068582**

**Numar proiect: /2021**

**Faza proiect: P.U.Z.**

**Martie 2023**



\*Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al localitatii Alba Iulia

## **SECTIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

### **1. Dispozitii generale**

#### **Rolul RLU**

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul loc Alba Iulia

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

**Obiectul P.U.Z.** consta in comasarea parcelelor existente in vederea lotizarii pentru realizare zona rezidentiaala cu locuinte in regim izolat si cuplat, amenajari exterioare, accese, racorduri si bransamente la utilitati.

- Suprafata la care se raporteaza PUZ-ul este de **3474 mp (3124 mp +350 mp)**.
- Din aceasta suprafata , 350 mp sunt propusi pentru largirea strazii Stadionului.

Terenul pentru care s-a intocmit este este identificat prin :

Carte Funciară: CF 117025; 88177; 114948;114948; 114958;114965 si 114975  
Cf. teren cedat : 114964 , 11457,117024, 114974, 114949

Proprietarii terenului sunt personae fizice - **TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA; ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

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

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(\*\*republicata\*\*)(\*actualizata\*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z.;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

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

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul localitatii Alba Iulia

- **LM 2** - zona locuintelor individuale cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.
- **UTR P** - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa
- Suprafata totala la care se raporteaza PUZ-ul este de 3474 mp (**3124 mp +350 mp**).



Din aceasta suprafata , 350 mp sunt propusi pentru largirea strazii Stadionului

- Proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. **9277 DIN 27.01.2023**
- Se propune comasarea parcelelor existente in vederea lotizarii pentru realizare zona rezidentiaala cu locuinte in regim izolat si cuplat, amenajari exterioare, accese, racorduri si bransamente la utilitati. Locuintele propuse vor fi individuale si semicolective.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ - UTR**

Nu ee modifica U.T.R –ul aferent zonei studiate, conform P.U.G. Alba Iulia

- **LM 2** - zona locuintelor individuale cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. – se mentine
- **UTR P** - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa – se mentine

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

In **UTR LM 2** se admit locuintee individuale cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit

Im UTR **UTR P** – se admit parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa

locuințe individuale construite izolat, cuplate sau înșiruite, cu condiția ca parcela să îndeplinească regimul de construire izolat.

Utilizari admise pentru zona UTR P :

PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, OGLINZI APA

p-parcuri -recreere

p. t.-parcuri-turism

p.a -oglinzi ape

p.as - amenajeri sportive

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Utilizările cu condiționări sunt construcțiile cu locuințe și alte destinații la parter - dar acestea trebuie să fie compatibile cu locuirea și complementare acesteia, fiind supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.

Sunt admise și alte funcțiuni complementare, dar acestea trebuie să fie compatibile cu locuirea și obligatoriu la parterul locuinței. Astfel, sunt admise următoarele funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat:

-unități comerciale (cu destinație zilnică, alimentare și nealimentare), cu o suprafață maximă de 70% din suprafața parterului;



- servicii care nu produc zgomot, vibrații sau poluează aerul, apa sau solul (profesii liberale, activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații), cu o suprafață maximă de 70% din suprafața parterului;
- cabinete medicale și puncte farmaceutice, cu o suprafață maximă de 70% din suprafața de 200mp;
- creșe, la parterul sau parterul și etajul locuințelor, cu o suprafață maximă de 70% din suprafața de 200mp.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului - 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; obligatoriu numai la loturile cu front la stradă, nu cu acces prin alei înfundate.

Funcțiunile complementare locuirii admise 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 mărfuri 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 și focului.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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.

- Interdicție de construire pe fâșia de teren aflată la aliniament și cea de pe zona de protecție P., notate în pe planșa de REGLEMENTĂRI la fiecare caz în parte, reprezentând fâșia de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public, în funcție de conformația parcelelor

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din suprafața parterului, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22:00 și produc poluare.

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate, conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 coroborat cu STAS 10009 - Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226.

- Construcții provizorii de orice natură.
- Depozitare en gros.



- Depozitari de materiale re folosibile.
- Platforme de pre-colectare a deseurilor urbane.
- Cresterea animalelor pentru subzistenta.
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice.
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice.
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si sa schimbe geometria zonei.
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **1. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcelele sunt considerate construibile daca îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

Pentru a fi functionale, parcelele destinate activităților de producere a energiilor regenerabile, vor avea o suprafață minimă de 300 mp

Front la strada minim 12 m.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecerea publică;

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare;

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

#### **2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Zona de implemetare a parcului se va amplasa la minim 3 m fata de aliniament .



### **3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- minim 3.00 fata de limitele laterale din interiorul zonei reglementate si intre construcții.
- minim 2.00 m fata de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ, conform planșa reglementari.
- prin exceptie, pentru locuintele izolate se accepta 60 cm fata de una din limite daca nu sunt goluri transparente si oscilante pe acea fațada si daca de clădirea vecina este situata la cel puțin 3 m fata de acea limita.

-limita construibila posterioara este delimita de zona verde de protectie propusa prin PUG, reglementata la 17.10 m fata de strada Stadionului. Terenul se va imprjmui pe latura posterioara la o distanta maxim 5 m fata de limita construibila.

- Se accepta proiectarea unui carport până la limita proprietății, doar pe una din limitele laterale din interiorul zonei reglemntate. H maxim la limita 3.30 m fata de CTN.

Clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin puțin de 3.0 metri.

### **4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- la minim 3.00 unele fata de altele pe aceeasi parcela .

### **5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei de construire, eliberate de administratorul acestora.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate.

Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului care este reglementată cu un profil de 8 m.

- Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;



Distanța necesară fi parcursă până la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pista de biciclete este la 16 minute de mers pe jos și la 4 minute cu mașina.

## **6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelelor.

## **7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regim max de înălțime : **S(D)+P+ 1E(M)**

Înălțimea maximă **12 m**

## **8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Soluțiile constructive propuse pentru aceste construcții sunt următoarele:

-cromatica finisajelor exterioare- materialele și culorile spațiilor edificate se vor alege de către beneficiar și proiectant din catalogul producătorului, astfel încât să se încadreze în mediul înconjurător, fără a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate.

## **9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități;

Beneficiarii/investitorii se obligă să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, să construiască noi rețele;

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;



Evacuarea deseurilor de orice tip se va face prin contract cu o firma de salubritate.

### 10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%.

Suprafețele libere neocupate de circulații pietruite și platforme vor fi înierbate, se vor asigura minim Se va respecta zona protejată verde P stabilită prin PUG .

-Minim un arbore plantat pentru fiecare locuință (fie pe parcele fie pe zona comună)

### 11. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea la stradă va fi transparentă, cu soclu. Înălțimea maximă 1.80 m

Împrejmuirea laterală poate fi opacă dar să nu depășească 2 m

Împrejmuirea posterioară va fi transparentă și dublată de perdea de vegetație.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de **40.00%**

Doar în cazul în care se propun dotări aferente pe zona de agrement (filigorii)

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de **35.00%**

În cazul în care nu se propun dotări aferente pe zona de agrement.

\*POT și CUT Se vor raporta la suprafața parcelei împrejmuite plus cota parte din suprafața comună.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) de **1.20**

\*Se va raporta la suprafața parcelelor împrejmuite plus cota parte din suprafața comună

Intocmit: **arh. Enacopol Razvan**

Proiectant de specialitate: **arh.urb. MIREA IULIAN ILIE**







**UP STUDIO PROJECT**

*Arhitectura la mătine*

Sediu ALBA IULIA, str. ANA ASLAN nr. 29, Punct de lucru TIMISOARA, str. Sinaia, nr. 2B  
Reg.Com.J1/188/2012, cod fiscal R29883600, cont BCR ROMANIA,  
IBAN: RO 43RNCB0011126571070002RO01 tel 0742-068582, [www.upstudioproject.com](http://www.upstudioproject.com)

---