



**MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

# **ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2-locuinte individuale IN L3As - locuinte SEMICOLECTIVE**

loc. Alba Iulia, str. Lupsa, nr. 32A, jud. Alba

### **I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

### **I .DISPOZITII GENERALE**

#### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

#### **ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII ZONEI FUNCTIONALE DIN LM2-locuinte individuale IN L3As - locuinte SEMICOLECTIVE**

Loc. Alba Iulia, str. Lupsa, nr. 32A, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

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

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- Reglementarile cuprinse in P.U.Z., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-„modernizare strazi” aprobat cu HCL 203/2020

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

**NR.170/2022**

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

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

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Lupsa, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L2 – reglementat ca si zona L3As.**

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

UTR: L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor oprotejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat., pe care urmeaza a fi reglementate obiectivele propuse.

**Conform avizului de oportunitate nr: 6/2023 eliberat de Directia de Urbanism si Amenajarea Teritoriului – primaria Alba Iulia, prin actualul PUZ, odata cu lotul care a generat PUZ identificat prin CF 114785 se impune reglementarea intregii zone delimitate de strazile Lupsa, Negrileasa, Vartop si Geamana.**

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

### **Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

#### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

#### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **4.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

**NR.170/2022**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

### **4.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

## **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de tipul: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, si altele asemenea).

### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

### **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este., conform PUG, zona este destinata locuintelor individuale si anexelor acestora.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii ). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

### **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau independent, dupa caz, care sa respecte legislatia in vigoare, normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

**Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.**

### **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in **UTR LM2 – locuinte individuale**, cu inaltime maxima P+I+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si se doreste, pentru amplasamentul studiat, modificarea functionalitatii din **UTR LM2** in **UTR L3As** - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

**POT maxim = 40%**

### **5.7 Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

### Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

#### 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

#### 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni industriale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

#### 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

#### 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

#### 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

#### 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

#### 6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se mentin retragerile fata de aliniament existente/reglementate:

- pentru toate strazile retragerea fata de aliniament este de minim 3 m – conform PUZ STRAZI I – aprobat cu HCL 203/2020
- **Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, retragerea fata de aliniament este reglementata la 3.45 m. Se mentine.**

#### 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

##### Pentru constructiile propuse:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- Fata de limita posterioara, constructiile se vor retrage cu minim 3,00m
- **Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, retragerea fata de limita spate este reglementata la 2.00 m. Se mentine.**

**Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

- Nu este cazul.

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

Terenul care a generat PUZ are accesul in str.Lupsa conf. Plansei Nr 2 Reglementari urbanistice.

Terenurile din zona reglementata au accese din strazile Lupsa, Negrileasa, Vartop si Geamana.

#### **7.1 Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

#### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

#### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

**Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.**

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

#### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

### Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

**9.1. Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de:

#### L3 As

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	250	12
izolat	250	12
Parcela colt	300	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

### 9.2. Înălțimea construcțiilor

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M niveluri, înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **10.00 m**.

- Aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

### 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al 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.

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

### Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip:

- sarpanta cu acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- terasa circulabila/necirculabila.
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

### Finisaje exterioare:

Specifice zonei de locuire rezidentiala.

## Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejurimi si spatii verzi

### 10.1. Parcaje.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20 m.

### 10.2. Spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

### 10.3. Imprejmuiri

- împrejurimile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m., maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.60** m. și vor fi dublate cu un gard viu.;
- împrejurimile catre limitele laterale si spate vor putea fi opace, cu înălțimi, maxim **2.20** metri.

### 10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Se va realiza un spatiu amenajat - platforma ecologica unde se vor depozita pubelele de gunoi selectiv. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

## III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

### Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **L3As** au fost stabilite urmatoarele zone:

L3As- zona de locuinte individuale cu inaltime maxima P+1+M
---





## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

### C Zona cai de comunicatie rutiera

#### Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

### Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

#### 1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

#### 2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

#### 3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

#### 1. Generalitati

##### 1.1 Tipurile de zone functionale:

**UTR L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat**

### C Zona cai de comunicatie rutiera

#### Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

##### 1.2. Functiunea admise:

- principal (predominant) - locuire:
- locuinte individuale si semicolective in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit; parcela se incadreaza la regim de construire izolat



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

### **2. Utilizare functionala**

#### **2.1. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- constructii cu destinatie locuire individuala si anexe ale acesteia
- constructii cu destinatie locuire semicolectiva

**In sensul prezentului regulament locuintele semicolective si functiunile complementare acestora sunt definite ca:**

- **avand lot comun**
- **accese distincte direct din exterior [demisol] sau dintr-o terasa comuna, acoperita, deschisa pe o latura (exterior sud, catre curte) pentru parter si etaj 1.**

#### **2.2. Utilizari permise cu conditii**

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3, adica cele de mai sus) 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.

**Pentru lotul care a generat PUZ, identificat prin CF 114785, se vor permite functiuni complementare: birouri sau servicii, in suprafata demisolului - integral.**

**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 pt. sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului.

#### **2.3. Utilizari interzise:**

Interdictii temporare (pana 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, inclusiv LMv.

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament notata in pe plansa de REGLEMENTARI 02 la fiecare caz in parte reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in plansa de REGLEMENTARI 02 si PROPRIETATE 04 la fiecare caz in parte, reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public:



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

- functiuni comerciale si servicii, profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 - Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 - calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura; - depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare 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 schimba 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.

### **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

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

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strazile Lupsa, Negrileasa, Vartop si Geamana, cu profil transversal de 8.00-10.00 m, retragerea fata de aliniament va fi de minim 3,00 m conform PUZ aprobat cu HCL;
- pentru lotul care a generat PUZ se va mentine reglementarea anterioara, si anume retragerea fata de aliniament = 3.45 m
- aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

#### **Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:**

Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.00 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;

In 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 puțin de 3.00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care insiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având 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 puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai puțin de 3.00 metri. In cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietati, avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.

In cazul loturilor puțin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladirii principale



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

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.

**Cladirile izolate** - conditii de amplasare in cadrul unei parcele, distantele minime fata de limitele laterale, posterioare, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unor distante:

- de 2,00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate minim 60 cm pentru 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 3,00 m.
- 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 , dar nu mai putin de 3.00 metri;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public si treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m, pt fortele de interventie;

### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe parcela, se va face:**

- 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 3,00 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 (acord legalizat al vecinului direct pentru latura pe care se realizeaza cuplarea).

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

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- accesese în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

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

#### **Accese carosabile**

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesese vor fi directe.

#### **Accese pietonale**

- se vor prevedea accese pietonale la toate obiectivele propuse;

- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare daca este cazul.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente - strazile Lupsa, Vartop, Negrileasa si Geamana.

Analiza celor patru strazi releva urmatoarele:

-strada LUPSA – DOMENIU PUBLIC cu sectiune constanta de 6 m si segmente dezvoltate la 8 m

SE impune realizarea profilului reglementat de 8 metrii pe intregul traseu

-strada VARTOP – STRADA PRIVATA cu sectiune constanta de 6 m si segmente dezvoltate la 8 m

SE impune realizarea profilului reglementat de 8 metrii pe intregul traseu

-strada NEGRILEASA – STRADA reglementata urbanistic, actualmente creata fizic in teren ca si folosinta, pe tronsoane. Alcatuita din loturi proprietate particulara. Cu sau fara geometrie in Eterra, cu sau fara categoria de folosinta schimbata.

SE impune realizarea profilului reglementat de 10 metrii pe intregul traseu, exproprierea loturilor, unificarea acestora si schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum.

-strada GEAMANA – STRADA reglementata urbanistic, actualmente creata fizic in teren ca si folosinta, pe tronsoane. Alcatuita din loturi proprietate particulara. Cu sau fara geometrie in Eterra, cu sau fara categoria de folosinta schimbata.

SE impune realizarea profilului reglementat de 10 metrii pe intregul traseu, exproprierea loturilor, unificarea acestora si schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum.

Prin PUZ ul actual se impune **Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;**

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

In cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

- apele uzate menajere care vor rezulta vor fi deversate in RETEAUA DE CANALIZARE existenta pe strada LUPSA

- pentru strada VARTOP se propune extinderea retelei de canalizare si cuplarea la retea a loturilor/locuintelor care functioneaza cu canalizare locala

#### **Alimentarea cu gaze naturale**

In zona exista retea de gaz metan. Locuintele se vor conecta la retea – dupa necesitati.

#### **Alimentarea cu energie electrica**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

### Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

### Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz sau energie electrica.

### Salubritate

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii; Parcelarea

UTR L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

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
insiruit	150	8
cuplat	250	12
izolat	250	12
Parcela colt	300	12

– proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

### Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona mixta situata in zona industriala, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.).

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.2** (CUT max.)

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CIF 20883470;

cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;

Tel. 0723673130; e-mail [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

NR.170/2022

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- se vor asigura spatii verzi cu rol decorativ si de agrement in proportie de 2-5% din suprafata totala a terenului.

**Imprejmuirea** se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate.

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 1.80 m., maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.60 m.** și vor fi dublate cu un gard viu.;

- împrejmuirile catre limitele laterale si spate vor putea fi opace, cu înălțimi, maxim **2.20** metri.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

### ▪ **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA:**

- UTR L3As - subzona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

**Intocmit:**  
**ARH. MIREA IULIAN**