

## **I. DISPOZITII GENERALE**

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru **"PUZ – REGLEMENTARE ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE, SEMICOLECTIVE, SPATIU COMERCIAL, CAI DE ACCES SI ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA"**, amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Adrian Paunescu.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

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

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. 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 I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.

R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

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

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica terenului studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Adrian Paunescu.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala (locuinte si servicii);
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

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

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

- **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**  
Nu este cazul
- **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**  
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- **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**  
Nu este cazul
- **4.7 Zone construite protejate**  
Nu este cazul

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

- **5.1 Expunerea la riscuri naturale**  
Nu este cazul
- **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**  
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**  
Nu este cazul
- **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**  
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**  
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate
- **5.6 Procentul de ocupare a terenului**  
P.O.T. propus = 40%
- **5.7 Lucrari de utilitate publica**  
Strada propusa completeaza trama stradala publica

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

### **□ 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

### **□ 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 5m fata de strada Ana Ipatescu dupa modernizare, respectiv la 3m fata de strada Adrian Paunescu si fata de strada propusa.

### **□ 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

### **□ 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul

### **□ 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 limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerile fata de strada Ana Ipatescu dupa modernizare vor fi de 5m, iar fata de strada Adrian Paunescu si strada propusa, vor fi de 3m. Retragerile fata de limita din spate terenului vor fi de 3m.

Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

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

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m conform HCL 106/2009. Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie

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

### **□ 7.1 Accese carosabile**

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

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

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei 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.

- **7.2 Accese pietonale**  
Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

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

- **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**  
Pentru racordarea la rețeaua de apă se va realiza bransament la rețeaua existentă.  
Locuintele individuale vor avea fose septice individuale, iar pentru lotul de locuinte semicolective se va amplasa o fosa septica dimensionata pentru toate locuintele propuse, conform plansei de reglementari urbanistice, conform proiectului intocmit de ing. specialist instalatii si a avizelor de la Apele romane si Mediu corespunzatoare acestui proiect.
- **8.2. Realizarea de rețele edilitare**  
Unde nu este posibila racordarea la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;
- **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**  
In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

- **9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.**  
Suprafata minima a parcelei este de 400mp.  
Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia  
Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schiimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcelele rezultate pentru drumuri se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.
- **9.2. Înălțimea construcțiilor**  
Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim D+P+1+M, Hmax = 12.00m.  
Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.  
Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.
- **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**  
Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.  
Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.  
Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejuriri si parcaje.

### □ 10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

### □ 10.2. Spatii verzi plantate.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

### □ 10.3. Imprejuririle

Imprejuririle vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejurirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

## III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

### 11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective, urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, zona de locuinte individuale si semicolective in regim D+P+1+M Hmax =12m.
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

#### ○ Generalitati

Tipurile de zone functionale;  
Funciunea dominanta a zonei;  
Funciuni complementare admise zonei.

#### ○ Utilizare functionala

Utilizari permise;  
Utilizari permise cu conditii;  
Utilizari interzise.

#### ○ Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii  
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;

Reguli cu privire la echiparea edilitara;  
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;  
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

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

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. =L3A zona rezidentiala

Prin prezentul P.U.Z. se pastreaza unitatea teritoriala propusa prin PUG

### **1. Generalitati**

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona de locuinte individuale si semicolective (locuinte si servicii)

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona de locuinte individuale si semicolective

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- locuinte familiale individuale si semicolective
- echipamente publice.

### **2. Utilizare functionala**

2.1. Utilizari permise

#### **L3A**

-locuinte individuale si semicolective cu maxim D+P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

- servicii compatibile cu functiunea de locuire

- servicii compatibile cu functiunea de locuire

sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

servicii sociale, colective si personale;

comert cu amanuntul;

2.2. Utilizari permise cu conditii

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

1. activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
2. activitati industriale;
3. activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
4. activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

### **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat.

Retragerile fata de strada Ana Ipatescu dupa modernizare vor fi de 5m, iar fata de strada Adrian Paunescu si strada propusa, vor fi de 3m.

Retragerile fata de limita din spate terenului vor fi de 3m.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m conform HCL 106/2009.

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

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

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

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei 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 deserveasc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea 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 – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

**POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2**

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA IOANA BAURDA**