SC ARHIPROJECT ONE SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
Tel. 0723/673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, loc. Alba Iulia, jud Alba

PROIECT NR. 118/2025

REALIZARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN L3A

Alba Iulia-Micești, str. Măgurei, F.N., jud. Alba

BENEFICIARI: PALAMARIU RODICA și PALAMARIU CEZAR

PROIECTANT: SC ARHIPROJECT ONE SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURĂ ȘI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2026 Exemplar nr.

SC ARHIPROJECT ONE SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
Tel. 0723/673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, loc. Alba Iulia, jud Alba

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
    1.1. Date de recunoaștere a documentației
    1.2. Obiectul P.U.Z.
    1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
    2.1. Evoluția zonei
    2.2. Încadrarea în localitate
    2.3. Elemente ale cadrului natural
    2.4. Circulația
    2.5. Ocuparea terenurilor
    2.6. Echiparea edilitară
    2.7. Probleme de mediu
    2.8. Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
    3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
    3.2. Prevederi ale P.U.G.
    3.3. Valorificarea cadrului natural
    3.4. Modernizarea circulației
    3.5. Zonificare functională – reglementări
    3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
    3.7. Protecția mediului
    3.8. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu	plansa 0
2. Situația existentă	plansa 1
3. Reglementări urbanistice - zonificare	plansa 2
4. Reglementări urbanistice - mobilare	plansa 2.1
5. Reglementări – echipare edilitară	plansa 3
6. Proprietatea asupra terenurilor	plansa 4

ÎNTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.10.22 11:38:41 +03'00'

SC ARHIPROJECT ONE SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
Tel. 0723/673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, loc. Alba Iulia, jud Alba

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

❑ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: REALIZARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN L3A**
- **Alba Iulia-Micești, str. Măgurei, F.N., jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 118/2025**
- **BENEFICIARI: PALAMARIU RODICA și PALAMARIU CEZAR**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: SC ARHIPROJECT ONE SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2026**

❑ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- menținerea zonificării **L3A** (subzona L3Aa) - zona de locuințe individuale și semicolective , cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situate în afara ariilor protejate, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014
- Realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective în regim de construire cuplat sau izolat și înălțimi de maxim P+1+M (9 m la cornișă)
- Realizare alee de acces tip fundătură, cu zonă care să permită manevra de întoarcere.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimerul construibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin PUG aprobat cu HCL nr. 158/2014.

❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Străjan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- **PUZ "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III",** aprobat cu HCL 185/2021
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin: **CF nr. 124716, S = 5.500,00 mp**, categoria de folosință arabil, și **CF nr. 97815, S = 5.500,00 mp,** având categoria de folosință arabil.

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (**MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III**) și în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

❑ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în municipiul Alba Iulia, în partea de nord a acestuia – "Micești", cu acces direct din strada Măgurei.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Întreaga zona a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local străzi nou create, astfel că la data actuală este prefigurată o tramă stradală majoră a zonei. Pentru terenul studiat în actualul PUZ a fost reglementat profilul străzilor din zonă (str. Măgurei) la 10.00 m, respectiv 8.00 m (str. Azuga, str. Perla Harghitei și strada propusă la limita intravilanului din str. Bobâlna), prin PUZ "Modernizare străzi Alba Iulia – Micești" aprobat cu HCL 185/2021.

Potențial de dezvoltare

Terenul studiat, aflându-se în zona de locuințe individuale, are potențial de dezvoltare ca și zonă rezidentială cu locuințe individuale.

❑ 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de localitate, terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona "Micești", cu acces din str. Măgurei.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

În zona reglementată există rețea de apă potabilă și energie electrică dar și restul rețelelor (canalizare și gaz) se pot extinde și se vor realiza racorduri pentru fiecare lot propus.

❑ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, climă, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Terenul studiat este în general plat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi.

Zonă climatică A, zona seismică D.

❑ 2.4. CIRCULAȚIA

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.

Conform analizei documentațiilor faza PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zonă este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, care asigură necesarul de circulații din zonă.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară.

În cadrul PUZ-ului actual, odată cu preluarea tramelor stradale existente se menține reglementarea urbanistică și juridică a străzii Măgurei cu un profil de 10,00 m, și PUZ "Modernizare străzi Alba Iulia – Micești" aprobat cu HCL 185/2021, stradă care face legătura între străzile Scărișoara și strada Topliței din cartierul Micești .

În zonă, predomină transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

❑ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: *teren arabil.*

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: *teren pentru construcții și arabil*

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G., în zonă predomină construcții de locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit și anexe aferente, conf. **UTR L3A**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului și implicit la potențial de dezvoltare imobiliară, odată cu modernizarea tramelor stradale și realizarea infrastructurii edilitare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se află în zona de locuințe individuale și asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Micești care se află în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- în domeniul căilor de comunicație rutieră, străzile fiind pietruite sau asfaltate/dalate parțial și neamenajate cu trotuare.
- în domeniul rețelelor edilitare, în zona reglementată există rețea de apă și rețea energie electrică, celelalte rețele (gaz și canalizare) se vor extinde odată cu realizarea străzii Măgurei.

- în domeniul fondului construit, suprafața și dimensiunea mare de teren neconstruit cu potențial de dezvoltare pentru lotizare și realizare locuințe individuale și semicolective.

❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent în vecinătatea zonei reglementate există doar rețea de alimentare cu apă și energie electrică.

Canalizarea cât și rețeaua de alimentare cu gaze naturale se vor extinde până la amplasamentul studiat.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- în domeniul căilor de comunicație rutieră, străzile fiind pietruite sau asfaltate/dalate parțial și neamenajate cu trotuare.
- în domeniul rețelelor edilitare, în zona reglementată există rețea de apă și rețea energie electrică, celelalte rețele (gaz și canalizare) se vor extinde odată cu realizarea străzii Măgurei.
- în domeniul fondului construit, suprafața și dimensiunea mare de teren neconstruit cu potențial de dezvoltare pentru lotizare și realizare locuințe individuale și semicolective.

❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenurile identificate prin CF nr. 124716, S = 5.500,00 mp și CF nr. 97815, S = 5.500,00 mp, nu sunt incluse în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora sau în repertoriul arheologic național ca sit.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPȚIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul Local conf. HCL 28/2011, în curs de derulare.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Se propune:

- Menținerea zonificării **L3A** - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situate în afara

ariilor protejate, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 **cu creerea unei subzone L3Aa care defineste zona edificabila inclusiv in adancime**

- realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective în regim de construire cuplat sau izolat și înălțimi de maxim P+1+M (9 m la cornișă)
- realizare alee de acces tip fundătură, cu zonă care să permită manevra de întoarcere.
- **adâncimea lotului trebuie să fie egală sau mai mare decât lățimea acestuia.**

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și i felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Se propune:

menținerea UTR **L3A** - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situate în afara ariilor protejate, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, **cu creerea unei subzone L3Aa care defineste zona edificabila inclusiv in adancime**

- Realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective în regim de construire cuplat sau izolat și înălțimi de maxim P+1+M (9 m la cornișă)
- Realizare alee de acces tip fundătură, cu zonă care să permită manevra de întoarcere.

Adâncimea lotului trebuie să fie egală sau mai mare decât lățimea acestuia.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

❑ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

-în suprafață sol vegetal cafeniu argilos—nisipos cu răspândire generală având o grosime de 0,60-0,70m;

urmează formațiuni aluvionare de granulozitate fină reprezentate prin argile nisipoase (nisip argilos) cafenii plastic consistent — vârtoase ce se dispun transgresiv și discordant peste aluviunile detritice grosiere de pietriș cu nisip și bolovăniș.

- strat de fundare estimativ: complex argilos nisipos : argile nisipoase (nisip argilos) cafenii plastic consistent—vârtoase;
- adâncimea minimă de fundare :

  Dfmn — 0,90—1,00m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0,20m în trenul de fundare recomandat.
- presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru ftłndații cu lățimea tălpii B — 1,00m și adâncimea de fundare Df = —2,00m de la nivelul terenului natural • pconv (de bază) 280 — 300 kPa

Conform prevederilor Codului privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori 0,10g și Tc=0.7 s.

Conform STAS 6054/84 adâncimea de îngheț în zona cercetată este de 0,80 — 0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din regiune este râul Mureș care curge la est de Alba Iulia și care prin intermediul principalului său afluent pe dreapta, râul Ampoi, drenează toate

apele din zonă. Apa subterană, cantonată în pachetul aluvionar grosier din baza depozitelor de luncă sau de terasă, are caracter de pânză freatică cu nivel liber. Nivelul apei subterane este strâns legat de regimul pluviometric local și de variațiile de nivel și de debit ale râului Ampoi. În zona de versant apa subterană poate fi interceptată la zona de contact dintre depozitele deluviale și fundamentul de suprafață terțiar alimentată din apele de infiltrații.

❑ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se află în intravilanul construibil. Amplasamentul studiat este inclus în zona **"UTR L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire înșiruit, cuplat și izolat", conform PUG aprobat cu HCL 158/2014**. Căile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor în aceasta zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 1 100.00 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de teren arabil (1 100.00 mp), vor fi transformate în teren pentru construcții (9 304,30 mp), teren pentru realizare alee de acces din strada Măgurei (1484,10 mp) și lot pentru dezvoltare profil stradal strada Măgurei (211.60 mp) .

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și din fondurile investitorilor/proprietarilor.

❑ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

❑ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate - Str. Măgurei cu profil de 10.00 m și str. Perla Harghitei, str. Azuga, strada propusă la limita intravilanului din str. Bobâlna cu profil de 8.00 m,

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate căile rutiere s-au impus și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmării:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Prin actualul PUZ se menține rețeaua de străzi existente și reglementate, conf. Planș a 02 – Reglementări urbanistice, inclusiv aleei de acces propusă din strada Măgurei și care asigură accesul la terenurile reglementate propuse.

Strada Măgurei reglementată cu un profil de 10.00 m (7.00 m carosabil și trotuar de 1.50 m pe partea ambele părți).

Aleea de acces reglementată cu un profil de 10.00 m (6.00 m carosabil, trotuare de 1.80 m pe ambele sensuri și un spațiu verde de 0.40 m)

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea zonei studiate este de zonă a locuințelor individuale și semicolective cu P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit.

Pentru zona reglementată se dorește:

menținerea zonificării **L3A** - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual, situate în afara ariilor protejate, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, **cu creerea unei subzone L3Aa care defineste zona edificabila inclusiv in adancime**

- Realizare loturi pentru locuințe individuale și semicolective în regim de construire cuplat sau izolat și înălțimi de maxim P+1+M (9 m la cornișă)
- Realizare alee de acces tip fundătură, cu zonă care să permită manevra de întoarcere.

Conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat să își mențină reglementările zonei aflate în:

UTR-ul **L3Aa - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat, cuplat și izolat, cu definire zona edificabila in adancimea lotului.**

- front la stradă minim 12.00 m – suprafața minimă parcela 200,00 mp – regim de construire izolat și cuplat;
- front la stradă minim 8.00 m – suprafața minimă parcela 150,00 mp – regim de construire înșirui t;

In planul parcelar propus si in plansa de mobilare se exemplifica o posibila mobilare cu locuinte individuale realizate in regim de construire izolat si cuplat, iar parcelele propuse au front la strada de minim 15 m.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiil e; -UTR L3A
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile modernizate propus spre cedare către primăria Alba Iulia – UTR Cr. Căi de circulați e rutieră
- domeniul privat, reprezentat de aleea de acces propusă din strada Măgurei prin care se va realiza accesul la loturile propuse; - UTR Cr preluat - Alee de acces tip fundatura.

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

- față de strada Măgurei și față de aleea de acces propusă, retragerea față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- Față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, cod civil si reglementari L3A.
- Față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de **3.00 m**.
- Față de limita laterală vest (față de drumul de exploatare existent - DE 458/1) se va respecta o retragere de 7.00 m

Lotul construibil va avea suprafața minimă de 200,00 mp pentru locuințe în regim de construire izolat sau cuplat și front minim la stradă de 12.00 m.

- **POT EXISTENT și menținut = 40% - pentru locuințe și funcțiuni complementare**
  = 35 % pentru locuințe exclusiv
- **CUT EXISTENT și mentinut = 0.4 (P) și 1.2 (P+1+M)**

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă, canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zona reglementată pe strada Măgurei.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua de canalizare a orașului Alba Iulia.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă în zonă.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă pe strada Măgurei.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe bază de contract.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea și preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta în urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în extinderea rețelei de canalizare a cartierului Micești care se va extinde până la amplasamentul studiat.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații grădină (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de străzi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare. Disfuncționalitățile din domeniul fondului construit vor fi diminuate prin realizarea de loturi și o alee de acces pentru construire locuințe.

❑ 3.8. Obiective de utilitate publică

Strada Măgurei este actualmente proprietate publică de interes local.

Prin reglementarea juridică a străzii Măgurei se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor, având o suprafață de 211,60 mp, după finalizarea lucrărilor de extindere infrastructură să poată fi transferat primăriei ca și domeniu public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată creerea unei subzone in L3A – denimita L3Aa, zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat, propunere de lotizare cu lot minim 250,00 mp si front minim la strada de 12.00 m, definire zona edificabila in adancimea lotului și reglementarea din punct de vedere juridic a străzii Măgurei cu profil de 10,00 m, și realizarea unei alei de acces la loturile noi propuse din Str. Măgurei care va avea profil de 10.60 m și o zonă destinată realizării manevrei de întoarcere.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea in Consiliul Local**.**

Întocmit:
ARH. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.10.22 11:39:11 +03'00'

SC ARHIPROJECT ONE SRL
loc. Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba
Tel. 0723/673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: str. Republicii, nr. 6, ap. 2, loc. Alba Iulia, jud Alba

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA L3A

Loc. Micești, str. Măgurei, jud. Alba

I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legală a elaborării
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

I .DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită:

ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE TRAMĂ STRADALĂ ȘI LOTIZARE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN ZONA L3A

Loc. Micești, str. Măgurei, jud. Alba

Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplica concepția generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legala a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și 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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și 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 și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizată în 2017 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare
- Legea 50/1991 actualizată în 2017 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentaț iile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat la strada Măgurei, parte din unitatea teritorială de referință **UTR L3A subzona L3Aa.**

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

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiil e; - UTR L3Aa
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile modernizate, propus spre cedare către primăria Alba Iulia – UTR Cr. Căi de circulaț ie rutieră
- domeniul privat, reprezentat de aleea de acces propusă din strada Măgurei prin care se va realiza accesul la loturile propuse; - UTR Cr -Alee de acces tip fundatura.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege şi 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 şi pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor 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 autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se află în zona de locuințe, conf. PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zonă de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei reglementate prezintă posibilitate de extindere și se vor executa racorduri la loturile noi propuse, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiar.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiată în actualul PUZ se află conform PUG în UTR L3A, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

Subzona propusa L3Aa preia reglementarile din L3A si detaliaza/modifica zona edificabila creind posibilitatea construirii in adancimea lotului.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT existent și menținut = 40% pentru locuințe cu dotări complementare
= 35 % pentru locuințe exclusiv

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieș ituri ale construcțiilor în domeniul public, mai mult dacât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Amplasarea locuințelor trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de $1_{1/2}$ h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

1.) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
2.) conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin "zona drumului public" se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR”SA

Nu este cazul, în zonă nu există căi ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA .

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zonă nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate,

- clădirile se vor retrage de la aliniament minim 5 m
- garajele se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m pentru a permite poarcarea in fata a unui autoturism.
- retragerea de la aliniament nu este obligatorie, regulamentul permitand amplasarea cladirilor retrase in adancimea lotului.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru locuința izolată:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streașinii:

- distanțele minime față de limitele laterale, posterioare, conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unor distanțe:
- de 3.00 m, a fațadelor cu ferestre (servitutea de vedere față de o limită de proprietate)
- minim 0.60 m, pentru întreținere și intervenție (când nu are ferestre)
- min. 7.00 m, față de limita laterală vestică (față de drumul de exploatare – De 458/1)

- distanțele minime față de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însorire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 3.00 m

- distanțele minime față de limita posterioară, conform normelor sanitare de însorire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului, dar nu mai puțin de 3.00 m, pentru construcții cu funcțiunea de locuire sau anexele acestora.

- distantele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fațadă vitrată de la drumul public și treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m pentru forțele de intervenție

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri conf Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de însorire)

Amplasarea locuințelor izolate unele față de altele pe aceeași parcelă se va face astfel:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m

În cazul în care distanța dintre fațada vitrata a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri, conf Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de însorire)

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, ț arcuri, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente dar nu mai puțin de 3.00 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul la parcele se va realiza din aleea de acces propusă din strada Măgurei. Aleea va avea un profil stradal de 10.00 m cu trotuare pe ambele sensuri de 1.80 m, 6.00 m carosabil și un spațiu verde de 0.4 m. Aleea de acces va fi de tipul fundătură cu o zonă de realizare manevra de întoarcere.

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente, reglementate prin PUZ Modernizare străzi în zona de Nord a Mun. Alba Iulia, aprobat cu HCL 185/2021.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în urmatoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Majoritatea rețelelor edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate (apă, canal, electricitate) sunt extinse și există posibilitatea de racorduri pe proprietatea beneficiarului la construcțiile existente pe parcelă, acestea se vor prelungi până la viitoarele construcții, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiar.

Rețeaua de gaz se va extinde și se vor executa racorduri la loturile noi propuse.

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 şi altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și 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 rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi 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 şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autorității municipale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

Lot minim 200 mp, pentru locuințe în regim de construire individual şi cuplat și front minim la stradă de 12.00 m.

Lot minim 150 mp, pentru locuințe în regim de construire insiruit și front minim la stradă de 8.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minimă, conform RGU

	Suprafață - mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolat	200	12
Cuplat	200	12
Înșiruit	150	8

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor prin PUZ aprobat cu HCL 185/2021, se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construire, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m,** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depă șească **9,00 m,** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M,** este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,00 m.** de la cota terenului;
- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
- regimul de înălțime pentru anexe este maxim P.

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat. Sistematizarea terenului din incintă, necesară pentru nivelarea amplasamentului și dirijarea apelor pluviale către spațiile verzi, nu poate depăși 1.5 m din înălțimea nivelului P.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote. Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înăl țime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coamă.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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 şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape, pentru clădirile izolate sau cuplate
- acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt premise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, beton sau tablă având culori negru, brun, maro, maro-roșcat. Pentru acoperișul tip terasă se prevăd învelitori specifice.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanță gri sau placate cu piatră.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri și spații verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuință;

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile din fața și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui sa aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat sa taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max, = 1.80 m înălţime, din care o parte soclul opac de h. max = 0.60 m** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m.**

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se polueze sursele locale de apă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

11.1 În cadrul **UTR L3A** au fost stabilite următoarele zone:

L Zona rezidențială

L3Aa – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, cu definirea zonei edificabile inclusiv in adancime

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zona funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1- Generalități
- **1.1. - Tipurile de zone funcționale;**
- **1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;**
- **1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.**

2- Utilizare funcțională
- **2.1. - Utilizări permise;**
- **2.2. - Utilizări permise cu condiții.**
- **2.3. - Utilizări interzise.**

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

3.5 Circulații și accese

3.6 Staționarea autovehiculelor

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

3.8 Aspectul exterior al clădirilor

3.9 Condiții de echipare edilitară

3.10 Spații libere și spații plantate

3.11 Împrejmuiri

3.12 Indicatori urbanistici

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia și se preiau ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale, cu reglementare subvariante de UTR.

L Zona rezidențială

1. Generalități

1.1 Tipurile de zone funcționale:

L3Aa - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE, cu definirea zonei edificabile in adancime

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei: este zonă rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat.

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit sau cuplat.

- anexe gospodărești - bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

2.2. **Utilizări permise cu** CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă, numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40º; la locuințele existente suprafața utilă de plan șeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi sau în inserție a frontului de locuințe, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

2.3. Utilizări interzise:

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și produc ție, prin deșeurile produse, ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiţii de amplasare şi configurare a construcţiilor

3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

L3Aa - Autorizarea executării parcelărilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

1) dimensiuni minime conform tabel
2) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
3) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor, conform PUZ
4) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafață mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolat	200 mp	12 m – pentru lot
cuplat	200 mp	12 m – pentru lot
Înșiruit	150 mp	8 m – pentru lot

3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate,

- clădirile se vor retrage de la aliniament minim 5 m
- garajele se vor retrage de la aliniament cu minim 6 m pentru a permite poarcarea in fata a unui autoturism.
- retragerea de la aliniament nu este obligatorie, regulamentul permitand amplasarea cladirilor retrase in adancimea lotului.

Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față, a unui autoturism.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe:

Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.

În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3,00 m, de aceasta.

3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face:

Pentru locuință izolată:

În cazul în care distanța dintre fațada vitrată a unei locuințe (spații cu destinație de locuire) și fațada celeilalte clădiri nu este egală sau mai mare cu înălțimea celei mai înalte dintre cele două clădiri, conf Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de însorire)

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

pentru locuință izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streș inii:
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m, pentru între ținere și intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00 m, față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streș inii:

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00 m față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streș inii:
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de limita posterioară a parcelei;

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,00 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,00 m și se vor retrage cu cel puțin 3,00 m de la limitele posterioare ale parcelei.

amplasarea anexelor:

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, ș opron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m. Se va respecta retragerea față de limita spate de minim 3 m.

3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pentru a doua locuință pe parcelă:

L3 A

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 streșinii:
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60** m, pentru întreținere ș i intervenție sau h/2, dar nu mai puțin de 3.00 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita 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**,00** m;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00** m, 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 streșinii:
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00** m, față de limitele laterale ale parcelei și **5,00** m, 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 prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60** m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00** m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **3.00** m;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00** m, 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 faza 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, etc.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietătile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60**m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3 ,0**m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;:
- jumătate din înăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta,la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederlor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;:
- distanta intre fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60**m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5**m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0**m, față de limita posterioară a parcelei;

- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:
  - PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătătile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT

3.5 Circulații și accese

L3Aa – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 m**etri lățime direct sau prin servitute la un drum public sau privat.

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela, conform documentației de urbanism aprobate;

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

a) cele cu o lungime de **30 m**, o singură bandă de **3,50 m** lățime

b) cele cu o lungime de max. **100 m** - minim 2 benzi (total **7,00 m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

3.6 Staționarea autovehicolelor

L3Aa – cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

L3Aa

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca - înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m,** de la cota terenului;
- - înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00 m,** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M,** este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **6,00 m,** de la cota terenului;
- se admit depășiri de **1-2 metri** numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat;
- regimul de înălțimea pentru anexe este maxim P.

3.8 Aspectul exterior al cladirilor

L3Aa – cu următoarele condiționări:

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 clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:
- acoperiș în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate
- acoperișurile tip terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt premise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țiglă ceramică, beton sau tablă, având culori negru, brun, maro, maro-roșcat. Pentru acoperișul tip terasă se prevăd învelitori specifice.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatră.

3.9 Condiții de echipare edilitară

Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014, actualizat), precum și prevederile Codului Civil;

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se face prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă pe strada Măgurei.

Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate se va face prin extindere și racordarea la rețeaua existentă pe strada Măgurei.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze se face prin extinderea și branșarea la racordul existent in vecinatate conform solutiilot tehnice vizate de operatorul retelei.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se face prin extinderea și branșarea la rețeaua existentă pe strada Măgurei.

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;.

Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz, cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de slubritate a orașului pe bază de contract.

3.10 Spații libere și spații plantate

- spațiile libere din interiorul parcelei, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin **2,00 mp/locuitor;** loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

3.11 Împrejmuiri

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **maxim 1.80 metri,** din care un **soclu opac de 0.60 m** 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.**

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

3.12 Indicatori urbanistici

POT - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Autorizarea lucrărilor de construcții, extinderi, supraetajări, modernizări, este permisă cu condiția ca **POT** procentul de ocupare a terenului să nu depășească :

- **40%**.pentru locuințe și funcțiuni complementare
- **35 %** pentru locuințe exclusiv
- **CUT** maxim pentru înălțimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru înălțimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

- UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ - U.T.R. L3A **- subzona L3Aa**
- CARACTER PREDOMINANT – ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT sau ÎNȘIRUIT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se menține unitatea teritorială de referință stabilită în cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Cu modificare privind permisivitatea de construire în adâncime

L Zona rezidențială

L3Aa – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit, SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE.

Cr – Strada Magurei propusa spre modernizare prin PUZ modernizare strazi si aleea tip fundatura propusa (preia regulamentul UTR Cr).

Întocmit:
ARH. MIREA IULIA

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.10.22 11:39:37 +03'00'