

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba

J01/567/11.05.2005
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500
Tel: +40 744 633 713
e-mail: capitel_proiect@yahoo.com



PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI
URBANISTICE ÎN LA3 (SI DETALIERE POSIBILITATI DE EDIFICARE ÎN ZONA COASTA
CURATĂ) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PASCA IOSIF

ADRESA AMPLASAMENT

ALBA IULIA, STR. COASTA CURATĂ, NR.4A JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA
10.2024



CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- 1. Rolul Regulamentului local de urbanism
- 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului
- 3. Domeniul de aplicare

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
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apărarea interesului public

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996. (2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului. (3) b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite. (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin 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. (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii. (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale. (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală a RLU

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din municipiul Alba Iulia, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice: indicativ GM-007-2000 și indicativ GM -010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează:

Proprietatea asupra terenurilor - Legea nr. 7/1996

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară Urbanism și amenajarea teritoriului
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de

urbanism

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
 - Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism; Arhitectură, construcții, locuințe
- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 Protecția mediului
 - Legea nr. 107/1996 privind apele; - Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
 - Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991
- Legea fondului funciar;

- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
 - Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99; - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
 - Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 Protecția mediului
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
 - Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;

- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3.Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația acestora. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității. Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism se va aplica asupra zonei studiate în suprafață de 1586mp., situată în Alba Iulia -Pâclișa strada Coasta Curată nr.4A. (Pinului) în avilan, jud. Alba.

Prin avizul de oportunitate nr. 15/2025 a fost stabilită zona de reglementare astfel se va reglementa o zonă mai amplă conform avizului de oportunitate.

Conform extrasului C.F. nr.114876 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Pașca Iosif având categoria actuală de folosință teren arabil -neproductiv în suprafață de $s = 1586\text{mp}$. Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește construirea unei locuințe individuale.

Scopul prezentei documentații îl constituie elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice în cadrul unității teritoriale de referință L3A în vederea stabilirii condițiilor de construire pentru realizarea unei locuințe familiale pe terenul situat în municipiul Alba Iulia, str. Coasta Curată, nr. 4A(Pinului), județul Alba.

Terenul analizat se află parțial în zona de protecție a fermei de păsări TRANSAVIA și este traversat de o linie electrică aeriană de înaltă tensiune (LEA 110 kV), aspecte care impun respectarea reglementărilor specifice privind distanțele de protecție și de siguranță, precum și corelarea funcțiunilor propuse cu servituțile existente.

Pentru Ferma de păsări -S.C.Transavia-Paclișa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocăți pentru crearea perdelei de verdeață spre fermă).

Sub această distanță se interzice construirea de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezenței fermei și a posibiloilor factori de disconfort, în special miros.

Conform extrasului C.F. nr.114876 terenul este proprietatea privată a beneficiarului Pașca Iosif având categoria actuală de folosință teren arabil -neproductiv în suprafață de $s = 1586\text{mp}$. Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă pe care se dorește construirea unei locuințe individuale.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul este încadrat în P.U.G. având destinația de U.T.R. L3A- subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate înafara ariilor protejate.

Prin actualul PUZ se menține aceeași destinație ca în L3A notată cu UTR- L3A1.

Reglementările ce sunt modificate în UTR- L3A1 sunt:

- retragerea față de limita posterioară a parcelei care a fost reglementată la 3.3m respectiv 8m față de 9m în L3A. Aceste retrageri sunt date în funcție de zona de protecție a LEA.
- Respectarea zonelor de protecție sanitara aferentă fermei Transavia și zona de protecție și siguranță aferentă liniei electrice aeriene de 110 kv.

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat în următoarele situații:

- de către proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- de către autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- de către furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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 Local de Urbanism.

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:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism. Utilizările admise, cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomină locuirea.

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. $POT = Sc/St \times 100$

Pentru zona de locuințe UTR-L3A1

- P.O.T. propus max = 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejmuiri) etc.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea spatiilor pentru public si a birourilor.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- 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 de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

Alinierea obligatorie a constructiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

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.

Cladirile vor fi retrase față de aliniamentul cu drumul de acces (Strada Pinului in zonă cu 5m.

Amplasarea față de aliniament pentru anexe

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m)

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru amplasarea constructiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale si posterioare ale parcelei astfel

Pentru locuinta izolata:

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

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției 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.

- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m)

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

6.9 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
- În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
- Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
- La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2 Accese pietonale

- Autorizarea executării construcțiilor și a 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 înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private 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.
- Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

- Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

La toate locuințele individuale și colective 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 și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare 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.

În vederea pastrării 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 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 și alte unități 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.

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

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

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă în suprafață de 1586mp

9.2. Înălțimea construcțiilor

Pentru zona de locuințe UTR-L3A1

- regim maxim de înălțime P+1 +M , H.coamă=9m

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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. (HG 525/1996, Art. 32)

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică

Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei.

Raportul plin gol cat si proportia acestora trebuie sa fie bine studiata si sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

10.1. Spații verzi plantate.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la Hotararea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse în prezentul regulament.

Terenul care nu este acoperit cu constructii si circulatii carosabile si pietonale, va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

10.3. Imprejmuirile

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterala si posterioara a unor proprietati
- **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente

construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

11. Unități și subunități funcționale.

Prin PUZ s-a stabilit o dingută zona funcțională anume :

L3A1 – zubzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit.

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

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele cu acces din str.Pinului (reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 32 din 30.01.2025, modificarea

reglementărilor urbanistice în cadrul unității teritoriale de referință L3A – Coasta Curată, în vederea stabilirii condițiilor de construire pentru realizarea unei locuințe familiale pe terenul situat în municipiul Alba Iulia, str. Coasta Curată, nr. 4A (Pinului), județul Alba.

În prezent, această zonă predominantă dezvoltări rezidențiale recente, reprezentate prin locuințe individuale edificate în ultimii ani, conform tendinței de extindere a localității spre zonele periferice;

Existența unor activități economice (ferma de păsări), care impun zone de protecție și reglementări specifice, dar care coexistă cu zonele de locuire în proces de dezvoltare;

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar cladirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban.

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană. Noile funcțiuni propuse vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii investitori și dezvoltatori din zonă.

IV.1. UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru UTR- L3A1 zonă aferentă locuințelor individuale*

Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:

- locuințe individuale
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

Articol 2 -UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ;
- la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

Articol 3 - UTILIZARI INTERZISE:

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc
- tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin
- deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare, in afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o
- distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Lotul constructibil

Prin prezentul P.U.Z terenul care a generat PUZ este format dintr-o singura parcela aferentă zonei L3A si este în suprafața de 1586mp, zona reglementată conform Avizului de oportunitate nr.15 din 2025 are o suprafață aproximativ de 7873mp.

Parcela este constructibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul de acces cu minim 5m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:
- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale cu 0.3 respectiv 3m și fata de limita posterioara a parcelei cu 3.3m respectiv 8m. Aceasta retragere este redată în funcție de zona de protecție a LEA.110kv.

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si piatura stresinii: - distanta între fadată nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată; - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Articolul 7 AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

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

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadată nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta între fadată vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de

teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;; - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor

accese pietonale și carosabile.

Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică

Accese carosabile

Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada privată. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

Accese pietonale

se vor realiza accese pietonale din stradă.

Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- 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.

Articolul 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească 9,0m de la cota terenului;

Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel
- calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ L3A1

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente 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;

Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE L3A1

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă 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 radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin. –
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI

- pentru construcțiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru împrejmuire – în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; – se vor conserva gardurile originale
- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

L3A1 – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile **CAPITOLUL I – Generalități**

Funcțiunea dominantă

♣ Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- ♣ Rețele tehnico – edilitare;
- ♣ Plantații de protecție decorative;
- ♣ Activități de salubritate și gospodărie comunalaă.

Utilizare funcțională

Utilizări permise

- ♣ construcții și amenajări anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- ♣ zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- ♣ zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- ♣ elemente de consolidare a părții carosabile;
- ♣ amenajări de intersecții;
- ♣ construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfă precum și serviciile anexe aferente;
- ♣ lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

Utilizări permise cu condiții

- ♣ Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

Interdicții temporare

Lucrări în siturile arheologice nou decoperate până la data emiterii Certificatului de descarcare arheologică.

Interdicții definitive (permanente)

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

- ♣ Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- ♣ Amplasarea în incinta unităților de transport și garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu sau explozie;
- ♣ panouri publicitare în zona de protecție a drumurilor publice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementări urbanistice din P.U.Z..

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- ♣ neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- ♣ executarea de construcții, înprejmuiți sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- ♣ executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

Pentru aspectul exterior se recomandă:

- ♣ noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;
- ♣ organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- ♣ Spațiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor R.G.U. – Art.33 și Anexa nr. 5 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane – Indicativ P 132-93.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrală din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului

Unitățile teritoriale de referință propuse sunt:

U.T.R.= L3A1 – zonă de locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Proiectant de specialitate
arh. Marius Barbieri



Întocmit,
ing. Ramona Sînc