

Proiect nr. **185/2025**

**“ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE CALE
DE ACCES SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE”**

Alba -Iulia, strada Azur/Zenit, FN, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

BARBANTAN GHEORGHE

Alba -Iulia, strada Azur/Zenit, FN, jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com

Iunie 2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strada în vederea construirii de locuințe individuale

Cap.I - Prescripții generale

1. Rolul R.L.U

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin h.g.r. nr. 616/1993 și h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonanței guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare;

- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** modificata prin legea 289/ 2006

- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:

- Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.158/2014

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2- "Reglementari urbanistice".

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale cuprinse in zona de studiu:

- U.T.R. L3.1 – locuire
- U.T.R. D - circulatii

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construiri
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

5.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Receptia la finalizarea constructiilor se poate face numai cu conditia asigurarii dotarilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa potabila si gaz.

5.3. Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, re compartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceasi cladire si din cladirile invecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decat cele prevazute in PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrari de utilitate publica precum carosabilul, parcarile, trotuarele si zonele verzi.

6. Reguli generale priviind infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

6.1.1. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public.

Strazile propusa va avea caracter public.

6.1.2. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

• Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.

• Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în acest sens, care va avea anexată documentația supusă avizării/aprobării

• Efectuarea operațiunilor notariale de parcelare a loturilor construibile propuse prin documentația de urbanism se va realiza ulterior obținerii recepției la terminarea lucrărilor extinderilor/ bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces (la stadiu de drum bordurat, balastat, scurgere a apelor pluviale și circulații pietonale la strat de uzură - obținută în baza unei autorizații de construire) propuse prin documentația de urbanism.

• Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente noilor construcții și căilor de acces așa cum au fost prevăzute în autorizația de construire.

• Recepția la investiția de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor îndatoririlor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului, referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate, conform legii, în favoarea Municipiului Alba Iulia (dacă este cazul) a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentației de urbanism aprobate

• Pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi și amenajate publice se instituie servitutea urbanistică non aedificandi – interzicerea emiterii

de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

6.1.3. Condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse

a) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru căile de circulație existente/propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior;

b) Terenurile menționate la alin. a) vor fi preluate de către Municipiul Alba Iulia prin hotărâre de Consiliu Local, iar sarcinile / procedurile aferente dezmembrării și întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

c) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Alba Iulia terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate, pentru căi de circulație nou propuse pentru asigurarea circulației din cadrul ansamblurilor propuse;

d) Terenurile menționate la alin. (c) vor îndeplini următoarele condiții:

- vor avea acces liber (neîngrădit);
- vor fi libere de sarcini, servituți, construcții;
- vor deține carte funciară proprie, actualizată la zi, pentru suprafața care urmează a fi cedată, cu categoria de folosință finală notată în CF;
- terenurile care urmează să fie cedate vor deține proces-verbal de recepție a lucrărilor de amenajare conform destinației finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.

e) Procedurile și cheltuielile aferente amenajării conform destinației finale aprobate, dezmembrării, întăbulării și cedării către Municipiul Alba Iulia a terenurilor menționate la alin. c) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

6.1.4. Condiții specifice urbanistice-Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. L3A – locuire – se propune mentinerea reglementarilor existente – subzona L3A conform PUG

- Functiune dominanta : - locuirea
- Functiunile complementare : comert, dotari publice de mica capacitate, anexe gospodaresti

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat sau cuplat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

• UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- este permisa amplasarea obiectivelor, altele decat locuinte numai daca acestea sunt de dimensiuni care se incadreaza in parcela existenta.
- este interzisa amplasarea anexelor gospodaresti la frontul strazii

• UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
cuplat	200	12
izolat	200	12

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniamente dupa cum urmeaza:
 - 3m fata de strada Azur
 - 3m fata de strada Uranus
 - 3m fata de strada Zenith
 - 3m fata de strada propusa PUZ
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- 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.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, 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 prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** 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 puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, 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 vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

Circulatii si accese

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime
 - b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Stationarea autovehicolelor

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,0m** de la cota terenului natural;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **8,0m** de la cota terenului natural;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului natural;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Imprejmuiri

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - **POT maxim = 40%** ;
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - **CUT maxim pentru inaltimei P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**
 - **CUT maxim pentru inaltimei P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Uranus (aprox. 150).
- Evacuarea apelor uzate se vor face prin exinderea retelei de canalizare. In prezent reteaua de canalizare din zona este in faza de aprobare.

- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada strada Uranus (aprox. 150).
 - pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
 - pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos.
 - pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe viitoarea pozitie a strazii Azur (aprox. 20).
 - pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

- Parcelarea noilor loturi se va face conform conditiilor impuse in actualul P.U.Z privind amplasarea constructiilor si executarea noilor strazi interioare.
- Frontul la strada a unei parcele va fi de minim 12 metri.
- Parcele se vor obtine prin cumparare sau concesionare.

• UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.

• Str Azur si Zenith:

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

• Str Uranus:

- Trotuat- 1m
- Pista de biciclisti - 1m
- Carosabil - 6m
- Pista de biciclisti - 1m
- Trotuar- 1m

• Str. propusa:

- Trotuat- 1,5m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1,5m

- Racordarea strazii propuse cu cele trei strazi reglementate prin PUG, se va realiza cu raze de racordare de 6.00m conform normelor in vigoare.

Utilizarea functionala

- utilizari permise :
 - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
 - Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte astfaltica
 - Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

Utilizari interzise :

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

- Etapa 1. Parcelarea suprafetelor de teren destinate infrastructurii urbane
- Etapa 2. Extinderea reteleor edilitare : apa, canalizare, gaz, curent electric
- Etapa 3. Parcelarea suprafetelor de teren destinate constructiilor
- Etapa 4. Realizarea constructiilor
- Etapa 5. Realizarea strazilor
- Etapa 6. Renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Alba Iulia asupra parcelelor destinate infrastructurii urbane

Cap.III - Dispozitii finale:**•Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele.

•Vanzarea de loturi

- Contractele de vanzare a loturilor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la primaria municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza DTAC.
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.



BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS

Adresa: Alba-Iulia str. George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax : 0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email: office.lefarchitects@gmail.com

•Intretinerea spatiilor publice

- amenajari curente, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre Municipiului Alba Iulia.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**