S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ÎN DOUĂ PARCELE ȘI CONSTRUIRE A DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

MEMORIU TEHNIC

BENEFICIAR

LĂPĂDAT SABIN GHEORGHE, LĂPĂDAT MONICA, COMANCI ADRIANA – IOANA

ADRESA AMPLASAMENT

Loc. Alba Iulia, str. GUTUIULUI, nr. 4, intravilan, CF 98010, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

12.2025

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației
1.2. Colectiv de elaborare
1.3. Obiectul lucrării
1.4. Cadrul legal – surse documentare
1.5. Concluzii

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei
2.2. Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitară
2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
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 circulatiei
3.5. Zonificare funcțională – reglementări
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecția mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII ŞI MĂSURI

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

BORDEROU – PIESE DESENATE

1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ U1
2. PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE U2
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE - MICRO U3
4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE - MACRO U4
5. REGLEMENTĂRI URBANISTICE – POSIBILITATE DE MOBILARE U5
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR U6
7. REȚELE TEHNICO – EDILITARE U7

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

PLAN URBANISTIC ZONAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ÎN DOUĂ PARCELE ȘI CONSTRUIRE A DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 4/2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2025

AMPLASAMENT: Loc. Alba Iulia, str. GUTUIULUI, nr. 4, intravilan, CF 98010, jud. Alba

BENEFICIAR: LĂPĂDAT SABIN GHEORGHE, LĂPĂDAT MONICA, COMANCI ADRIANA – IOANA

Adresa de contact: JUD. ALBA, loc. Oarda (mun. Alba Iulia), str. Zefirului, nr. 3

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

1.2. Colectiv de elaborare

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. LIST STAR S.R.L.
COLABORATOR: S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. SPIRIDON CUREA
PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. SPIRIDON CUREA

URBANISM: arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAȘCU

REDACTAT ȘI ÎNTOCMIT: urb. BIANCA IVAȘCU

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU TEHNIC

1.3. Obiectul lucrării

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal G M 010 - 2000*, în vederea realizării obiectivului *ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ÎN DOUĂ PARCELE ȘI CONSTRUIRE A DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE*

Prezenta documentație are ca obiect mai multe parcele așa cum sunt prezentate în planșele desenate, conform A. OP. nr. 05 din 2026, pornind de la parcela de interes major care a generat PUZ-ul : CF 98010, în suprafață totală de S = 2873 mp; fiind proprietatea privată a persoanelor fizice LĂPĂDAT SABIN GHEORGHE, LĂPĂDAT MONICA, COMANCI ADRIANA – IOANA, având categoriile de folosință arabil (1804 mp), fâneață (183 mp) și curți construcții (887 mp).

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul lotizării acestuia în două parcele, și construirea a două locuințe individuale.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a viitoarelor parcele construibile propuse și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea acestora;
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în cadrul propunerii și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea actuală, care este menită să aducă plus-valoare
- reglementarea staționării autovehiculelor.

1.4. Cadrul legal – surse de documentare:

1.4.1 Lista studiilor şi proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:

- Plan Urbanistic General al mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

1.4.2 Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiul geotehnic

1.5. Concluzii

- Regim juridic:
  - imobilele sunt situate în intravilanul mun. Alba Iulia
  - localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
  - localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
  - imobile aflate în proprietatea privată ale a persoanelor fizice LĂPĂDAT SABIN GHEORGHE, LĂPĂDAT MONICA, COMANCI ADRIANA – IOANA. Categoria de folosință: arabil (1804 mp), fâneață (183 mp) și curți construcții (887 mp).

• Reglementari urbanistice UTR:

➞ Plan Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect – UTR L6B (subzona locuintelor rurale P, cu regim izolat de construire , cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, amplasate rasfirat pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma, situate pe teren denivelat)

- folosință actuală: arabil (1804 mp), fâneață (183 mp) și curți construcții (887 mp).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile reglementate are acces direct pe o latură (de nord-est) dintr-o singură cale de circulație (str. Gutuiului). Stradă care se descarcă într-o stradă de cat. a IV-a, fapt despre care putem spune că zona este destul de retrasă față de fluxul auto. Fondul construit este rarefiat stric în această zonă, căci spre centrul Oardei, țesătura de clădiri se îndesește. Acesta este specific mediului rural, a stilului ardelenesc și este caracterizat de construcții relativ noi (case de locuit cu anexele aferente sau construcții cu caracter tehnic), care se află într-o stare relativ bună de exploatare, fapt ce reflectă necesitatea unei intervenții sănătoase, care să redea un suflu proaspăt zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Sud a municipiului Alba Iulia, situat în intravilanul mun. Alba Iulia, în apropiere de limita administrativă a orașului Acesta are acces direct pe o latură (de nord-est) dintr-o singură cale de circulație (str. Gutuiului). Stradă care se descarcă într-o stradă de cat. a IV-a, fapt despre care putem spune că zona este destul de retrasă față de fluxul auto. Această cale de circulație însă este foarte prost întreținută, neasfaltată, constituită din drumuri de exploatare agricolă care în acest caz ar trebui să joace rol de străzi de folosință locală de categoria a IV-a (actualmente constituită din pietriș și pământ).

Terenul care face obiectul investiției cu o suprafata de 2873 mp are folosinţa actuală: arabil (1804 mp), fâneață (183 mp) și curți construcții (887 mp). Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, fiind, de asemenea, complet libere de construcții, neexistând nicio clădire actualmente amplasată pe acesta.

Vecinătățile amplasamentului (pentru parcela CF 98010) sunt:

- pe latura de Nord, de proprietate publică a Mun. Alba Iulia – str. Gutuiului
- pe latura de Est, de proprietate privata CF 108930

- pe latura de Sud, de proprietate privata
- pe latura de Vest, de proprietate privata CF 89109

Vecinătățile amplasamentului (pentru zona reglementată cf. A. OP. nr. 5/2026) sunt:

- pe latura de Nord, de proprietate publică a Mun. Alba Iulia – str. Gutuiului
- pe latura de Est, de proprietate publică a Mun. Alba Iulia – str. Făgetului
- pe latura de Sud, de proprietate publică a Mun. Alba Iulia – str. Făgetului
- pe latura de Vest, de proprietate publică a Mun. Alba Iulia – str. Șoimului

2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Terenul studiat beneficiază de elemente ale cadrului natural al mun. Alba Iulia, în sensul că este situat într-o zonă arabilă, la limita cu extravilanul orașului. Este de menționat faptul că acest sistem de spații arabile, au un rol caracteristic pentru această zonă din oraș și considerăm că această alăturare, crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

2.4. Circulația

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este deservit de o cale de circulație pe o singură latură (pe Nord-est), care însă este foarte prost întreținută, neasfaltată, constituită dintr-un vechi drum de exploatare agricol (str. Gutuiului). Cele menționate atrag obligativitatea modernizării rețelei stradale în vederea bunei dezvoltări ale propunerii viitoare. Iar în ce privește accesibilitatea și racordarea la rețelele tehnico-edilitare, terenul are potențial de a fi deservit de toate rețelele, existente actualmente pe străzile adiacente (apă, gaz, electricitate, canalizare).

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează de pe o singură latură (fost drum de exploatare agricolă – actualmente stradă) –

cale de circulație care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură. Acestea au actualmente un profil transversal alcătuit din: drum de pietriș și pământ cu două benzi de circulație, cu deschideri variabile (5,5 m – 16 m), fără trotuar, profil care se dorește a fi modificat prin prezentul proiect și asupra căruia se vor aduce modificări, conform planșelor desenate, a detaliilor prezentate ulterior, dar și a studiului de circulație realizat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza funcțională și a fondului construit

Din punct de vedere funcțional, zona prezintă o tendință de dezvoltare tipică, de conservare a funcțiunii existente (de locuire) care este prezentă preponderant, însă este slab dezvoltată în prezent. În acest sens considerăm că zona are potential de dezvoltare mai puternic, chiar dacă se păstrează funcțiunea de bază (de locuire) la care se adaugă îmbunătățiri. Însă pe lângă potential, se remarcă o nevoie reală de dezvoltare, deoarece este subutilizată. Pentru a susține această perspectivă, se remarcă unitatea funcțională a țesutului construit prezent în zonă - coerent și organizat, cu un parcelar specific caracterului rural (deoarece parcelele au deschideri mici la stradă și adâncimi mari), chiar dacă sunt situate în oraș, zona de care aparțin are caracteristici mai degrabă rurale. În acest caz avem parte de parcele cu suprafețe generoase, tipologie care se poate adapta în special caracterului funcțiunilor complementare cu locuirea. Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafața totală de 2873.6 mp, nefiind traversată de rețele edilitare care ar putea genera zone cu interdicție de construire.

Fondul construit este rarefiat stric în această zonă, căci spre centrul Oardei, țesătura de clădiri se îndesește. Acesta este specific mediului rural, a stilului ardelenesc și este caracterizat de construcții relativ noi (case de locuit cu anexele aferente sau construcții cu caracter tehnic), care se află într-o stare relativ bună de exploatare, fapt ce reflectă necesitatea unei intervenții sănătoase, care să redea un suflu proaspăt zonei.

Din punct de vedere al reglementării funcționale prezente, zona este reglementată anterior prin PUG mun. Alba Iulia.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG Alba Iulia, atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj plus mansardă (P+1 + M).

2.6. Echipare edilitară existentă

În prezent, circulațiile tangente zonei reglementate, sunt racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică) până unde au fost făcute investiții de către alți beneficiari privați.

Au fost solicitate si obținute majoritatea avizelor din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea viitoarelor clădiri de locuire și funcțiuni complementare, se vor realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora (care în situația de față nu influențează propunerea) și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al mun. Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului mun. Alba Iulia, cu particularități specifice microclimatului rural/agricol. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul comunei, ţinându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.8. Opțiuni ale populatiei

Procesul de consultare a populației este în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul de circulații prevede propunerea care a fost preluată pe planșele desenate ale prezentului proiect.

3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în zonele reglementate ale PUG-ului mun. Alba Iulia, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă de locuire individuală, împreună cu funcțiunile complementare. Iar asta se realizează menținându-se zona funcțională (locuire), aducându-se modificări doar asupra suprafețelor minime ale parcelelor. **UTR L6B (subzona locuintelor rurale P, cu regim izolat de construire , cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, amplasate rasfirat**

pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma, situate pe teren denivelat). Fapt prin care se asigură coerența imaginii ce are caracter rural, se asigură continuitatea funcțională a zonei și se întărește caracterul funcțional ca o inserție firească.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul fiecărei parcele care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Se propun astfel de intervenții pentru a încuraja conservarea zonelor verzi în zonă, a microclimatului și al caracterului comunei. Se dorește urmarea acestui procedeu pentru a asigura protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

3.4. Modernizarea circulației

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente și propuse, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluență a fluxurilor atât pietonale cât și auto, s-a optat pentru propunerea unor noi profile stradale ale drumurilor tangente zonei reglementate, care sunt menite să faciliteze accesul către loturile de locuire existente și propuse prin actualul proiect. Această cale de circulație prezintă un profil ce se poate analiza în cadrul studiului de fundamentare privind circulatiile si accesele carosabile si pietonale, si rezolvarea intersectilor elaborat în cadrul proiectului.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incintă, se impune în cadrul Regulamentului aferent acestui proiect, asigurarea a câte 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, viitorii proprietari fiind obligați să respecte această mențiune.

Accesul pe fiecare parcelă în parte se va realiza din drumurile existente tangente (accese existente și mențiunte).

Din punctul de vedere al circulațiilor, se propune de asemenea:

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

Alcătuirea profilelor transversal ale drumurilor vor urmări:

- Alea internă: lățime utilă 3,5 m, beton/asfalt sau pavaj, borduri unde e cazul; zone de întâlnire/manevră la capăt cu lățime minim 6 m (sau rază de întoarcere pentru serviciile de salubrizare/ISU).

- Acces la stradă: racord drept la alineament, panta maximă admisă 12% pentru rampe rezidențiale; raza de racordare minima R=6m.

- zona funcțională pe care o străbate;

- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;

3.5. Zonificare funcțională - reglementări

3.5.1. Obiective:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent prezente în vecinătatea terenului reglementat: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obliagatorii față de limite - conform PUG aferent, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- pentru CF 98010 - realizarea a 2 loturi –în vederea construirii locuințelor izolate
- Fundamentarea soluţiilor de organizare a circulaţiei şi amenajare a acceselor carosabile şi pietonale în interiorul axei determinate de Str. Șoimului, Gutuiului şi Făgetul, cu rezolvarea intersecţiilor conform regimurilor de prioritate precizate şi amenajarea unei treceri pietonale în intersecţie. Profil străzi: carosabil 6,50 m, trotuar 1,80 m (pe o parte), șanț 0,66 m pe partea opusă trotuarului.
- Păstrarea acceselor directe către fiecare parcelă, din străzile existente;
- Proprietarii parcelelor se va obliga să asigure minim 1 loc parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- Racordarea ansamblului la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă: proprietarul se obligă să susțină material racordarea fiecărui lot în parte (pentru CF 98010) la rețelele edilitare prezente pe circulațiile adiacente zonei reglementate (alimentare cu energie electrică, canalizare și alimentare cu apă). Iar pentru restul parcelelor, fiecare beneficiar va participa la racordarea mai sus menționată.
- spații pietonale pentru tranzitul pietonal și căi de circulație auto ce va avea rolul să deservească construcțiile propuse (detaliate în planșele de reglementări urbanistice și posibilitate de mobilare urbanistică);
- Se vor propune spații verzi, amenajându-se spațiile rămase libere de construcții și platforme betonate din cadrul fiecărei parcele, menite să ridice calitatea locuirii în

general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimamtul urban deja prezent în zonă.

- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
- Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații

Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **S/D+P+1+M**

La realizarea construcției propuse se va respecta legislația în vigoare.

3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **Suprafață totală teren conform CF 98010 = 2873 mp**
- **Suprafață totală reglementată cf. A. OP. nr. 5/2026 = 64907 mp**

3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U3_REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE - MICRO și U5_ REGLEMENTARI URBANISTICE – POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ, iar proiectarea a ținut cont de următoarele: pentru CF 98010 - realizarea a 2 loturi –în vederea construirii locuințelor izolate, loturi care vor avea acces din strada existentă de pe latura de nord (str Gutuiului), cu un front la stradă de minim 15 m și o suprafață minimă a parcelei de 1400 m, având un regim de construire izolat.

Nu pierdem din vedere faptul că se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic și a strazilor tangente zonei reglementate (Gutuilui, Șoimului, Făgetului) conform studiului de circulații.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUZ și RLU actual (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii.

Alte propuneri includ:

- Retragerea față de aliniament a clădirilor se face prin crearea unui front continuu la stradă (retras la 4 m față de aliniament) - cf. planșei U4_ REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE - MACRO;

- se vor asigura spații verzi amenajate în interiorul fiecărei parcele propuse, menite să crească calitatea locuirii în zonă și să îmbunătățească microclimatul urban;
- se vor asigura spații aferente circulațiilor rutiere menite să fluidizeze fluxul auto în zonă, fără să îl încarce;
- realizarea împrejmuriii pentru fiecare parcelă în parte pentru parcelele unde nu sunt prevăzute;
- pentru CF 98010 - zona de edificabil a fost stabilită ținând cont de retragerile obligatorii:
    - față de str Gutuiului, s-a impus o retragere față de aliniament de 4,00 m
    - față de limitele laterale ale parcelei:
        - pe latura de Vest se impun retrageri de 0,6 cm conform Codului Civil
        - pe latura de Est se impun retrageri de H/2 dar nu mai puțin de 3,00 m
    - față de limitele posterioare ale parcelei se impun retrageri de 50,00 m (suprafețe destinate activităților agricole)

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUZ și RLU actual (articolul referitor la aspectul exterior al clădirilor).

3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare, ținându-se cont de retragerile laterale și posterioare după cum au fost mai sus menționate. Alinierea clădirilor la stradă va fi propusă la o distanță de 4,00 m față de aliniamentul stradal existent.

Proprietarii vor ține cont de mențiunile prevăzute în Regulamentul aferent acestui proiect; printre care și de regimul de înălțime de maxim S/D+P+1+M, care se poate încadra armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții, pot deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea unui teren viran și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului rural existent, în unul de tip modern, mai ales în situații (cum este și aceasta), în care fondul construit existent nu este foarte bine întreținut sau dezvoltat. Devine așadar imperativ ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

Nu se poate vorbi despre intervenții asupra clădirilor existente deoarece acestea nu sunt prezente în cazul de față.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcțiilor: amplasa retrase față de aliniamentul existent al străzii existente, de 4,00 m;
- Împrejmuirea va fi realizată ținând cont de limitele actuale ale parcelelor reglementate și de prevederile menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de **S/D+P+1+M**
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.
- POT propus = 15 %
- CUT propus = 0,45
- Mineralizare maximă = 25%
- Înălțimea maximă a construcțiilor va fi de 8 m.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat - Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distributie).

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor propuse se va realiza prin racordarea la rețeaua de distribuție a energiei electrice existentă în zonă SDEE Distributie, cu extinderea acesteia, după caz, conform soluției stabilite de operatorul de distribuție.

Viitoarele construcții propuse se vor branșa treptat la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala fiecărui proprietar de parcele în parte, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către proprietarii de terenuri.

Colectarea deşeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul fiecărei parcelei propuse. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, iar fiecare proprietar în parte va avea obligația de a încheia un contract de prestare a serviciilor de salubritate cu firmele competente.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate locală.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul reglementat – conform planșelor desenate, în special a planșei ce reglementează circulația juridică a terenurilor.

Obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate să devină domeniu public – se va impune un nou UTR Cr aferent circulațiilor auto și pietonale noi propuse, pentru care se va institui obligativitatea de a fi cedate către administrația publică.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată a persoanelor fizice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Cu excepția terenurilor care sunt marcate în planșa U6_ PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR aferente planificării căilor de circulații noi propse, care sunt vizate spre cedare folosință utilitate publică, celelalte terenuri vor rămâne în proprietatea privată a beneficiarilor actualului proiect.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Organizarea morfologică-urbană prezentă se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a

normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se dupa obținerea în prealabil a Hotararii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

Consecințele realizării obiectivului propus :

• Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului

• Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat

• Asigurarea coerenței circulațiilor auto si pietonale in incinta si dezvoltarea unui sistem functional și eficient din acest punct de vedere.

Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului

• facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții

• realizarea obiectivului de investiții

4.1. Consecințele realizării obiectivului propus :

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto si pietonale in incinta si dezvoltarea unui sistem functional și eficient din acest punct de vedere.

4.2. Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului:

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcți
- realizarea obiectivului de investiții

4.3. Punctul de vedere al elaboratorului:

Punctul de vedere al elaboratorului: prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor lotizare și construire a două locuințe individuale, deoarece fluidizează traficul în incintă, suplimenteaza necesarul de locuri de parcaje, contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruind toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General al mun. Alba Iulia.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 394 din 27/03/2025 emis de Primăria mun. Alba Iulia
- Extras CF 98010 - Documentația topografică cu viză cadastrală

- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Întocmit:
urb. Bianca IVAȘCU



Specialist RUR:
arh. Spiridon CUREA

URBia
BIROU DE PROIECTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ÎN DOUĂ PARCELE ȘI CONSTRUIRE A DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 4/2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2025

AMPLASAMENT: Loc. Alba Iulia, str. GUTUIULUI, nr. 4, intravilan, CF 98010, jud. Alba
BENEFICIAR: LĂPĂDAT SABIN GHEORGHE, LĂPĂDAT MONICA, COMANCI ADRIANA – IOANA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. LIST STAR S.R.L.
COLABORATOR: SC URBIA BIROU DE PROIECTARE SRL

ŞEF PROIECT: arh. SPIRIDON CUREA

URBANISM: arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAȘCU

REDACTAT ȘI ÎNTOCMIT: urb. BIANCA IVAȘCU

I. DISPOZIŢII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA LOTIZĂRII ÎN DOUĂ PARCELE ŞI CONSTRUIRE A DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE** însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. şi cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat in curs de actualizare şi ale Regulamentului aferent

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative şi normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfăşura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcţii se va face cu obligativitatea încadrării construcţiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiata.

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcţiilor se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică

- alimentarea cu apă potabilă
- telecomunicatii
- colectarea şi înlăturarea apelor menajere reziduale şi a deşeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcţiilor se condiţionează de realizarea spaţiilor de parcaj

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

Izolat sau extinderi ale constructiilor existente, cu respectarea prevederilor legale;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcţiile sau incintele se va realiza din căi de circulaţie publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

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

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi

inierbat si amenajat special din punct de vedere peisagistic.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conţinutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei sectiuni :

- **(I) utilizare funcţională**
- **(II) condiţii de amplasare şi conformare a cladirilor**
- **(III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

UTR L6B - Subzona locuintelor rurale isolate cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Subzona locuintelor rurale P, cu regim izolat de construire, cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, amplasate rasfirat pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma, situate pe teren denivelat, situate in Paclisa (extremitatea de vest) si Oarda (extremitatea de est). Dinamica tranzitiei la un tip urban de locuire se poate produce relativ usor prin cladiri izolate,dar infrastructura tehnica este dificil de asigurat.

Cu toate ca actuala densitate si utilizare a terenului in subzona L6 B sunt incompatibile cu modul de locuire urbana care presupune o infrastructura tehnica publica pentru circulatii si echipare edilitara si absenta poluarii provocate de cresterea animalelor si intretinerea culturilor pentru productie, acest tip de locuire se va mentine in mod limitat deoarece asigura integral sau partial mijloacele de subzistenta pentru o parte din locuitori. Pentru a se preveni disfunctionalitati importante in viitoarea dezvoltare a localitatii, prin Regulament nu se mai admite extinderea acestei subzone dar se acceptă mentinerea acestui

tip de locuire in intravilanul Municipiului Alba Iulia si utilizarea inclusiv ca pensiuni in special in Oarda care beneficiază de un cadru natural favorabil si de peisajul cultural al municipiului Alba Iulia.

Se impune limitarea riscurilor de alunecare a versantilor instabili din Paclisa care pot fi activate daca va continua tendinta de indesire prin apropierea de pantele abrupte si de inlocuire a cladirilor de tip rural de dimensiuni relativ mici, realizate din materiale usoare, cu cladiri de tip urban de dimensiuni mari in plan si cu P+1 - P+2 niveluri. Este obligatoriu ca in zona versantilor sa se efectueze studii geotehnice pentru orice lucrari de constructie la baza pantelor/rapelor si pe terenul denivelat cu pante peste 5%, avand in vedere riscul amplificarii ploilor torentiale din cauza schimbarile climatice;

Solicitantii autorizatiilor de construire pe terenuri in panta trebuie avertizati ca societatile de asigurare nu vor accepta asigurarea cladirii in cazul incalcarii prevederilor Regulamentului Local de Urbanism si a conditiilor din autorizatia de construire;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P + 1, S/D+P+1
- anexe gospodaresti in mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite şi altele asemenea. In mod similar, sunt asimilabile noţiunii de anexe gospodăreşti şi garajele, serele, piscinele.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

se admite utilizarea terenului din gradini pentru productie agricola;

- se admite in anexele gospodaresti dispuse si construite in mod traditional, adapostirea animalelor (maxim 4 capete porcine si 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25.0 metri.
- se admite mansardarea cladirilor parter existente si construirea unor noi cladiri P+M – P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30- 40º; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate la intersectii de strazi si pe strazi principale 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;
- locuintele individuale cu P , P + M, construite in regim izolat, situate pe teren in panta vor respecta urmatoarele conditionari:
    - regimul de construire pe teren cu pante peste 5% va fi numai izolat;

- nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor cu stabilitate generala incerta fara studii geotehnice prin care se vor stabili lucrari prealabile de consolidare a pantelor stabilite de acestea si precautiile privind clădirile:

  - se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
  - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 12,0 m.
  - raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
  -inaltimea maxima nu va depasi P + M;
  - se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
  - plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 capete porcine si 4 capete bovine

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deseurilor;

- parcelari pe doua randuri

- 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;

- autobaze si statii de intretinere auto;

- lucrari de terasament de natura sa afecteze stabilitatea terenului denivelat din parcelele adiacente;

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 1400 mp. cu un front la strada de minim 15,0 metri si daca se respecta limitarea mineralizarii si acoperirii cu constructii a parcelei la maxim 25% (pentru locuinta, curte pavata, anexe gospodaresti si/sau garaj, trotuare de garda, accese):

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile de tip ardelenesc si cladirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la constructiile vecine. Amplasarea, orientarea si configurarea cladirilor de locuit si a anexelor gospodaresti se va inscrie in tipologia gospodariei traditionale existente;
- cladirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate;

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

- cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare retras pe una din limitele laterale ale parcelei cu 0,6 m conform Codului Civil si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim 3,0 metri precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;
- cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de una din limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- surile care delimiteaza cladirile si curtile fata de terenul agricol (gradina), vor respecta aceleași retrageri față de limite laterale ale parcelei;
- cladirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniate la constructiile vecine;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de locuit de pe aceeasi parcela va fi de minim de 4.0 metri;
- se vor respecte distantele sanitare de minim 10,0 metri fata de fantani.- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca înălțimea gardului către parcelele învecinate, cu respectarea prevederilor Codului Civil.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 metri latime;
- 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”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltime maxima admisibila la cornise - 8.0 metri (S/D+P+1+M)
- acoperisul va fi in doua sau patru ape iar inaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 40-45 o pornind de la linia cornisei sau stresinei;
- anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; inaltimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietatii (bucatarii de vara, garaje, magazii, sere) va fi de maxim **2,80** m de la cota terenului

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile izolate, noi si modificarile sau reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- rezolvarile punctuale traditionale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apa potabila si se va lua in considerare racordarea la viitoarele retele publice de apa si canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice prin rigole sau prin reteaua publica de canalizare pluvială;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- Spaţiile neconstruite şi neocupate de accese şi trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate gardurile pot fi transparente sau semi-opace, din metal sau lemn, cu o inaltime de maxim 2,20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0,60 metri si vor fi dublate de gard viu; gardurile laterale si posterioare vor respecta traditia locala.
- Împrejmuirile vor fi concepute şi executate utilizând geometria, cromatica şi materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU.
- Porţile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porţile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Înălţimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălţimea de maxim 2,20 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componenţa împrejmurilor orientate spre spaţiul public;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim propus = 15%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

CUT maxim existent și menținut = 0,45 mp.ADC/mp.teren

UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona străzilor include partea carosabilă, rigolele, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri.

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- amenajări destinate exclusiv infrastructurii de circulație: căi de circulație rutieră și pietonală

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte funcțiuni, altele decât cele admise, sau admise cu condiționări;
- orice construcție civilă.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 3,5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct
- pentru amenajările carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se interzice staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform legislației în vigoare
- Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurior de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

- nu este cazul

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

Întocmit :

Urb. Bianca IVASCU

Specialist RUR:

arh. Spiridon CUREA