

Proiect nr. **188/2025**

**Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice
aprobate cu HCL 241/2018 art.17**

Alba -Iulia, str. IZVORULUI nr.85, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

S.c. ART INSTAL SRL

Alba-Iulia, str. Calea Motilor
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 : lancrajan_radu@yahoo.com;

iunie 2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Cap. I - Prescriptii generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) 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.
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.
- (3) 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.
- (4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății

private și apărarea interesului public. 1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către consiliul local pe baza a avizelor obținute în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicată și în concordanță cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

2. Baza legală a elaborării

2. Baza legală a elaborării

(1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- 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;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- 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 locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordiul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289/2006;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.

(2) Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

(3) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică GM 007 – 2000, aprobată prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000.

(4) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

(5) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

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

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014
- Planul urbanistic zonal aprobat cu H.C.L.241/2025

3. Domeniul de aplicare

(1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

(4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea P.U.Z.-ului este de 5.442 mp.

(5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

(6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR – urilor (planșa de „Reglementări Urbanistice”), care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

(7) În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

Regulamentul stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa A2b – “Reglementări urbanistice-zonificare”.

Lc1- Zona de locuințe colective

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, a unor condiții geotehnice 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

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

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, bransament la rețeaua de canalizare, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

5.5. Se acceptă la autorizarea construcțiilor modificări de traseu sau capacitate a circulațiilor auto, parcajelor și circulațiilor pietonale, cu condiția ca noua variantă să deservească corespunzător construcțiile propuse.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: ☐

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. ☐
 - Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. ☐
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

Față de regimul de aliniere stabilit prin PUZ, se admit următoarele depasiri:

- la parter se accepta depasiri ale regimului de aliniere cu scarile și rampele de acces în imobil
- la nivelurile superioare se accepta depasiri cu balcoanele sau parti ale volumului constructiei, pentru realizarea aspectului arhitectural dorit.

Este obligatoriu ca prin C.U. să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

6.3. Amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Retragerile fata de *limitele laterale si posterioare ale parcelelor* se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Fata de retragerile stabilite prin PUZ, se admit urmatoarele depasiri:

- la parter se accepta depasiri ale regimului de aliniere cu scarile si rampele de acces in imobil
- la nivelurile superioare se accepta depasiri cu balcoanele sau parti ale volumului constructiei, pentru realizarea aspectului arhitectural dorit.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie sa permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

De asemenea, după caz, se admite realizarea construcțiilor dacă beneficiarul isi asuma cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea

publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

- **Zona de locuințe colective Lc1**

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- locuințe colective
- spații de cazare sub forma de apartament-hotel în clădiri având exclusiv această destinație sau zone compacte dintr-o clădire (minim un nivel întreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje ,garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii ,amenajări de sport pentru tineret .

UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:

- serviciile profesionale și cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică , numai la stazile și aleile principale și numai în limita unei raze de servire de 250 m.

INTERDICTII PERMANENTE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 500mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program

prelungit după ora 22.00, produc poluare.

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform ordinului Ministerului Sănătății – Acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat – construcții provizorii de orice natură.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale refolosibile
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane
- Creșterea animalelor pentru subsistență
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este **D+P+4R+M**; Se va respecta planșa A2.2. Reglementări urbanistice- posibilități de mobilare pentru fiecare corp de clădire propus, respectiv:
 - Corp C1 D+P+3+4R+M
 - Corp C2 D+P+3
 - Corp C1 D+P+3
- h.max. cornișe – 20m de la cota +0.00 pentru corp C1 și 18m de la cota +0,00 pentru corpurile C2 și C3

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT maxim = 40%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT maxim = 1.44 ADC/mp.teren**

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 3 metri pe latura cu strada Izvorului;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile izolate vor avea fațade laterale și se vor retrage de la limitele parcelei la o distanță cel puțin de 1m;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă se va face respectând următoarele recomandări :

- între fațadele spre care sunt orientate camere de locuit distanța va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte ; distanța se poate reduce la jumătate în cazul în care pe fațadele opuse sunt numai ferestre ale dependințelor și ale casei scării.

- în cazul în care distanța dintre două clădiri nu respectă regula sus-menționată, se va întocmi la faza de autorizatie de construire un studiu de însorire care să demonstreze respectarea condițiilor minime de însorire conform normelor sanitare în vigoare, respectiv să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire.

CIRCULATII SI ACCESE

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct , fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri , prin intermediul unei străzi private.
- se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă , precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.
- Costurile pentru realizarea căilor de circulație interioară, a parcajelor cât și legăturile cu străzile publice vor fi suportate de către beneficiar. Întreținerea acestora de asemenea revine în obligațiile beneficiarului și/sau a viitorilor locatari.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.;
- se va asigura 1 loc de parcare/apartament
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- se admite construirea parcaje colective subterane, semiîngropate sau supraterane cu cel mult două nivele , cu o înălțime liberă de 2,25m realizate cu acoperis în sistem terasă înverzită. Incadrarea parcajelor independente față de construcții de tipul subterane, semiîngropate sau supraterane lor în contextul construit se va studia printr-un PUD.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceleiași limbaj arhitectural, aceluși tipuri de finisaje a fațadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

IMPREJMUIRI

Nu se vor accepta imprejmuiuri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiuri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

COLECTAREA DESEURILOR MENAJERE

Platformele de colectare a deseurilor menajere vor fi amplasate conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platformele vor fi ingropate si vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor intocmi pe baza fiselor tehnice puse la dispozitie de Primaria Municipiului Alba-Iulia.

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *vanzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**