

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA PARCELĂRII PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE DRUM ACCES

## MEMORIU GENERAL

### BENEFICIARI

OPRIȚESCU ALEXANDRU DUMITRU, OCNEAN DARIUS IOAN, OCNEAN EUGENIA, MAN  
VASILE, MAN ALEXANDRA NICOLETA, POPA VELICAN IOAN PARTENIE, POPA VELICAN  
TRAIAN MIHAI, POPA VELICAN ANA MARIA, POPA VELICAN ALEXANDRU DUMITRU,  
RÎȘTEI MARIAN CONSTANTIN

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA , ALBA IULIA, STR. HAȚEG, FN. JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC CAPITEL PROIECT SRL

Alba Iulia, B-dul Ferdinand I nr.8, Jud. Alba

DATA  
03.2022

# **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

## **PIESE SCRISE**

### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectul P.U.Z.
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
  - 2.1. Evolutia zonei
  - 2.2. Incadrarea in localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulatia
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echiparea edilitara
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Obtiuni ale populatelor
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 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 functionala – reglementari
  - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7. Protectia mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

#### **PIESE DESENATE**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu               | plansa 0 |
| 2. Situatiile existente                  | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Posibilități de mobilare              | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor       | plansa 4 |
| 6. Echipare edilitară                    | plansa 5 |
| 7. Plan circulații                       | plansa 6 |
| 8. Profile drum                          | plansa 7 |

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

B-dul Ferdinand I, nr.8

Alba Iulia, județ Alba

CUI RO9479480

J01/260/1997

Tel./fax: +40 258 811 500

Tel.: +40 744 633 713

E-mail: [capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

##### ▪ DENUMIRE LUCRARE:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA PARCELĂRII PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE DRUM ACCES

**Loc. Alba Iulia, str. Hațeg, F.N. jud. Alba**

##### ▪ NR. PROIECT: 9/2022

▪ **BENEFICIARI:** OPRÎTESCU ALEXANDRU DUMITRU, OCNEAN DARIUS IOAN,  
OCNEAN EUGENIA, MAN VASILE, MAN ALEXANDRA NICOLETA, POPA  
VELICAN IOAN PARTENIE, POPA VELICAN TRAIAN MIHAI, POPA VELICAN ANA  
MARIA, POPA VELICAN ALEXANDRU DUMITRU.

##### ▪ FAZA: PUZ

▪ **PROIECTANT GENERAL: S. C. CAPITEL PROIECT S.R.L.**

▪ **FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**

▪ **DATA ELABORARII: 12.2022**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „PUZ ÎN VEDEREA PARCELĂRII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE DRUM ACCES,,

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de nord-vest a localității.

Conform extraselor **CF.nr.116522, 116521,116541, 116542, 100052, 100166, 86830, 86831,85156, 93792, 93791**, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Oprîțescu Alexandru Dumitru, Ocnean Darius Ioan, Ocnean Eugenia, Man Vasile, Man Alexandra Nicoleta, Popa Velican Ioan Partenie, Popa Velican Traian Mihai, Popa Velican Ana Maria, Popa Velican Alexandru Dumitru, Rîștei Marian Constantin, Oprea Alexandru, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare, dobandit prin convenie,cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul are o formă aproximativ dreptunghiulară fiind delimitat în partea de est și vest de două

străzi propuse spre modernizare prin documentații de urbanism aprobate anterior preluat cu profilele propuse și în documentația respectivă. Strada Hateg în est (profil carosabil de 8m (6m carosabil și 1m trotuar în ambele părți ale carosabilului) și strada Zenit în vest (profil carosabil de 8m (6m carosabil și 1.5m trotuar respectiv 0.5m). Terenul este în suprafață totală de 36.895mp și se propune parcelarea acestuia în 48 loturi cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1920mp, Pe aceste loturi se vor realiza locuințe individuale în regim de construire izolat sau cuplat. Terenul este afectat de LEA 110 KV la care s-a impus o zonă de protecție (culoar de 75m) și de LEA 20KV la care sa impus o zonă de protecție un coluar de 24m. Deasemnea pentru realizarea drumului de acces la toate loturile create sau rezervat doua loturi cu alveole de intoarcere în dreptul zonei de protectie a LEA, astfel sau creat două străzi una cu acces din strada Hateg iar cealaltă cu acces din strada Zenit, deoarece în zona de protecție a LEA nu se este permisa realizarea strazii.

Profilul carosabil al strazilor nou create pe teren proprietate privată al beneficiarului va fi de (8m cu două fire de circulație) și va comunica cu cele două străzi ce delimitează amplasamentul, având caracter rezidențial (20km/h cu prioritate pentru pietoni).

În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevad zonele de interdicție de construire sunt urmatoarele:

- la nord – față de - proprietate privată - Cîmpean Ioan, Thot Gheorghe Francisc  
- retragere de -3m
- la sud – față de - proprietate privată - Brîndușe Cristian Radu- retragere de - 3m
- la est – față de – domeniu public - Strada Hațeg – retragerea este dată de traseul liniei electrice LEA care va fi minim de 12m de la LEA.
- la vest – domeniu public – Strada Zenit- retragere de -10m
- retragere fata de aliniamentul cu strazile propuse este de 3m

#### **Indici tehnici propusi:**

- suprafața totală a terenului 36895mp
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- POT propus = 35% - pentru locuințe individuale
- POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile
- CUT propus = 1.2

Înălțimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m

Aceste înălțimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza și executa cladiri cu înălțimi sub aceste cote.

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al municipiului Alba Iulia în intravilan cu destinație teren arabil, fiind situat în UTR- L3A- Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate. Prin P.U.Z. se mentine aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale și cu maxim P+1+M notata cu L3A.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

#### **Date statistice**

Terenul studiat în actualul PUZ este identificat prin CF.nr.116522, 116521,116541, 116542, 100052, 100166, 86830, 86831,85156, 93792, 93791, avand categoria de folosinta arabil.

#### **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Zona studiata a fost cuprinsa și studiată anterior în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### **Date privind evolutia zonei**

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale, si dotari de cartier.

#### **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidentiala cu locuinte individuale.

### 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat în intravilan municipiului Alba Iulia, in zona Bărabanț cu acces atât din str. Hațeg cât și din strada Zenit.

#### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.**

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat într-o etapă viitoare.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este în general plat.

Principalul curs de apa din zona este râul Ampoi

Zona climatica A, zona seismica D.

### **2.4. CIRCULATIA**

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate în teren, circulatia în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care la momentul actual nu sunt asfaltate si echipate cu utilități. Accesul la teren se face prin intermediul străzi Hațeg și a altor străzi care comunică cu aceasta.

**Capacitati de transport greutati, influenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de strazi din zona studiata.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

**Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si teren arabil*

**Relationari intre functiuni**

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

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

**Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile de locuințe din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflandu-se într-o continuă dezvoltare.

**Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se află în zona de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Bărăbanț și cartierul Orizont aflate în vecinatatea zonei studiate.

**Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi, in functie de tipul de locuire, se va asigura spațiu verde dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

**Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu prezinta riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind neamenajate, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

#### **Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale**

În prezent în vecinătatea zonei studiate mai exact pe strada Hațeg există rețea de alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaz care se vor extinde până la amplasamentul studiat.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

- energie electrică LEA 04 kV

### **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile principale sunt străzile neasfaltate corespunzător.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

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

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

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

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- nu este cazul

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zona**

- nu este cazul, în zona nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

- nu este cazul

## **2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **Puncte de vedere ale populației**

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

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

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

#### **Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:**

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,  
Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 300 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand  $ag = 0,08 g$  si  $Tc = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 4.00-:-6.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

### **3.2. PREVEDERILE PUG**

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus in Subzona locuințelor individuale și cu maxim P+1+M notata cu L3A.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Circulatia majora in zona se va desfasura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate.

Prin actualul PUZ se propune realizarea unei străzi care va avea profil carosabil de (8m cu două fire de circulație), aceasta va fi realizată pe două tronsoane si anume un acces carosabil care va fi realizat din strada Hateg până la limita cu zona de restricție prevazut cu alveolă de intoarcere si cel de-al doilea acces carosabil va avea tot profil de 8m si va fi cu acces din strada Zenit până la limita de protecție a LEA prevăzută cu alveolă de întoarcere. Prin PUZ se propune o zona rezidențială și pietonală conf.. art 158 din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, regulament aprobat prin HG 1391 din 4 octombrie 2006 Articolul 158

(1) În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.

(2) Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

#### **Organizarea circulatiei feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulatiei navale**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulatiei aeriene**

- nu este cazul.

#### **Organizarea circulatiei pietonale**



În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.(2) Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea zonei studiate este de zona a locuințelor individuale cu P+1+M .

Pentru zona reglementată se dorește:

- menținerea zonificării L3A - Subzona locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat
- Parcelarea terenului în 48 parcele cu suprafețe variabile
- 2 parcele aferente realizării drumului de acces
- front la strada minim 14.00 m
- suprafața minimă parcela 500 mp
- regim de construire izolat sau cuplat
- față de strada Hațeg retragerea va fi minim de 12m
- față de strada Zenit retragerea va fi cel puțin de 10m
- față de strazile propuse în PUZ retragerea va fi de 3m
- In cazul în care se dorește construirea în regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii clădirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

#### **Utilizari permise.**

Sunt admise următoarele utilizari:

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
- pentru loturile 1 și 46 sunt permise și alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (spații comerciale, spații servicii, alimentație publică, servicii medicale.)

#### **Distantele minime față de limitele laterale și posterioare, conform Codului civil și conform HCL 106/2009 cu obligativitatea pastrării unei distanțe de:**

- 2.0m față de fațadele cu ferestre (servitute de vedere față de o limită de proprietate).
- minim 0,60m pentru întreținere și intervenție (când nu are ferestre)
- distanțe minime față de construcțiile învecinate lateral = 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de **3,0m**.
- distanțe minime față de limita posterioară = 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai puțin de **3,0m**.

#### **In zona studiată vor exista două categorii de terenuri:**

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de strazile de acces la loturi.

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

- fata de străzile propuse, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**
- Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m, respectand **HCL 106/2009** si Cod Civil respectiv 3m.
- Fata de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
  
- POT propus = 35% - pentru locuințe individuale
- POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile
- CUT propus = 1.2

### Bilant Teritorial

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>Existent mp</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp</b>	<b>Propus %</b>
Teren arabil	36895	-	-	-
Teren edificabil	-	-	16675	45.7
Intrdictie de construire	-	-	8978	24.33
Strada creata pe teren proprietate privata	-	-	3576	9.69
Teren cedat pentru dezvoltare stradala	-	-	295	0.79
Teren afectat de zona de protectie a LEA 110kv si 20 kv	-	-	6708	18.18
Teren neconstruibil	-	-	663	1.79
<b>TOTAL</b>	<b>36895</b>	<b>100</b>	<b>36895</b>	<b>100</b>

## 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

### 3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Hațeg, până la amplasamentul studiat.

#### Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității aflată pe strada Hateg, care va fi extinsa la toate imobilele propuse în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona sau combustibil solid.

### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona.

### 3.6.3. Telecomunicatii

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

### **3.6.4. Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

### **3.6.5. Salubritate**

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

### **Depozitarea controlata a deseurilor**

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

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

In acceptiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In afara de spațiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protective a acestora.

### **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

### **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

### **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

## **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil în drum. Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

**Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii L3A - Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat.**

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

**Şef.proiect**  
**Arh.Marius Barbieri**

**Intocmit:**  
**Ing.Ramona Sînc**



# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA PARCELĂRII PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE DRUM ACCES

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### BENEFICIARI

OPRIȚESCU ALEXANDRU DUMITRU, OCNEAN DARIUS IOAN, OCNEAN EUGENIA, MAN  
VASILE, MAN ALEXANDRA NICOLETA, POPA VELICAN IOAN PARTENIE, POPA VELICAN  
TRAIAN MIHAI, POPA VELICAN ANA MARIA, POPA VELICAN ALEXANDRU DUMITRU,  
RÎȘTEI MARIAN CONSTANTIN

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA , ALBA IULIA, STR. HAȚEG, FN. JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC CAPITEL PROIECT SRL  
Alba Iulia, B-dul.Ferdinand I, nr.8, Jud. Alba

DATA  
03.2022

## **I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## **I .DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA PARCELĂRII PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE DRUM ACCES.

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

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



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

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu regim de înălțime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

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

### **Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

#### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

#### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

- Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

#### **4.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

#### **4.7 Zone construite protejate**

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

#### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

#### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

### **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii ). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

### **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

### **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Zona studiata în actualul PUZ se află conform PUG in UTR L3A - **Subzona locuintelor individuale**, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire si izolat sau cuplat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si UTR L3A .

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

- POT propus = 35% - pentru locuințe individuale
- POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile

### **5.7 Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

## **Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

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

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facută astfel încat să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1<sub>1/2</sub>h la solstitiul de iarna.

### **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de strada Hațeg retragerea este dată de traseul liniei electrice LEA care va fi minim de 12m de la LEA.
- fata de strada Zenit retragerea va fi de 10m
- față de strazile propuse retragerea va fi de 3m

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

#### **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA**

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

#### **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

#### **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- fata de strada propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m.**
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere catre strada.

#### **6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:**

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, filigorie pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- 

#### **6.9. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

##### **Pentru locuinta izolata:**

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

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

##### **Amplasarea anexelor:**

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

#### **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazilor propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din ”arabil” in ”drum”.

#### **7.1 Accese carosabile**

Accesul la toate constructiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construita.

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

Se va asigura accesul masinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

## **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

### **8.2. Realizarea de retele edilitare**

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

**9.1. Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I.

**9.2.** Terenul este parcelat în 50 de parcele conform plansei de Reglementari urbane

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, înaltimi prevazute în prezentul Regulament.

**9.3** Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare = min.500mp, cu front minim la strada de min.14m si regim de construire

izolat sau cuplat.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de inaltime P+1+M.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de inaltime P+M.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00m

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi**

### **10.1. Parcaje.**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. **Spatii plantate.** Terenul liber ramas in afara constructiilor, circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi plantat cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.

Spatiile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse, sa fie inierbate.

Pentru constructiile de locuinte, se va asigura spatiu verde dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.

10.3. **Imprejmuirile** vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasa de sîrma si gard viu sau opace, cu **H max = 1.80m.**

### **10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.**

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

Zonificarea funcțională a teritoriului studiat în prezentul P.U.Z. cuprinde :  
**zona locuințelor individuale**

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

#### **1- Generalitati**

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

#### **2- Utilizare functionala**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

#### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

#### **1. Generalitati**

##### ***1.1 Tipurile de zone functionale:***

**L3A – Subzona locuințelor individuale, P+1+M, niveluri in regim de construire izolat sau cuplat**

**L3A – Cr Subzona circulatiei pietonale/carosabile**

**1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte individuale realizate in regim de construire izolat sau cuplat**

**2. Utilizare functionala L3A – Subzona locuințelor individuale, P+1+M, niveluri in regim de construire izolat sau cuplat**

## **2.1. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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.
- pentru loturile 1 si 46 sunt permise si alte functiuni compatibile cu functiunea de locuire (spatii comerciale, spatii servicii, alimentatie publica, servicii medicale.)

## **2.2. Utilizari permise cu conditii**

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

## **2.3. 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 animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- 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 si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe 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.

## **3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

#### **Amplasarea fata de aliniament**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

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

- fata de strada Hațeg retragerea este dată de traseul liniei electrice LEA care va fi minim de 12m de la LEA.
- fata de strada Zenit retragerea va fi ce 10 m
- fata de strazile propuse retragerea va fi de 3m

Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

### **Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:**

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor trebui sa respecte acelasi retrageri față de limitele terenului conform plansei de reglementari urbanistice.

### **Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:**

#### **Pentru locuinta izolata:**

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

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m, fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

### **Amplasarea anexelor:**

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale si spate, respectând edificabilul propus prin piesele desenate.

### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

#### **Accese carosabile**

- toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Strada propusa avea un profil carosabil de 8m cu dublu sens si va fi reglementata ca zona rezidențială și pietonală conf. art 158 din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, regulament aprobat prin HG 1391 din 4 octombrie 2006 Articolul 158  
(1) În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.

(2) Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

#### **Accese pietonale**

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;**

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile



Codului Civil;

### 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

#### Parcelarea

- Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I.
- Terenul este parcelat in 48de parcele conform plansei de Reglementari urbane
- Dimensiunea lotului pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare = min.500mp,
- cu front minim la strada de min.14m
- si regim de construire izolat sau cuplat
- In cazul in care se dorește construirea in regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din inaltimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

#### Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

*POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.*

- **POT propus = 35% - pentru locuințe individuale**
- **POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile**

*CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.*

- **CUT propus = 1.2**

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

#### Spatii libere si spatii plantate :

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu arbori sau arbusti decorativi.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibilitate dintr-un drum public;

#### 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 maxim 0.60m si o parte transparenta dublata cu gard viu;
- imprejmuirea intre loturi poate sa fie cu plasa de sarma si gard viu, cu inaltimea de 1,80m.

## **L3A – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile**

### **CAPITOLUL I – Generalități**

#### **Funcțiunea dominantă**

- ♣ Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:**

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

#### **Utilizare funcțională**

##### **Utilizări permise**

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

##### **Utilizări permise cu condiții**

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

##### **Interdicții temporare**

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

##### **Interdicții definitive (permanente)**

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

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

##### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

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

Zonele de protecție rămân în gospodăria persoanelor juridice sau fizice care le au în

administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derularii în siguranță a traficului prin:

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

Pentru aspectul exterior se recomandă:

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

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A  
CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE  
CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR L3A Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri in regim de construire, izolat sau cuplat.

**Șef.proiect**  
**Arh.Marius Barbieri**

**Intocmit:**  
**Ing.Ramona Sînc**