

FISĂ PROIECT - SE VA DEPUNE ÎN FORMAT ELECTRONIC

Date generale	
Denumire documentație	ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA IN VEDEREA LOTIZARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE
Tip documentație	Plan Urbanistic Zonal
Generat de imobilul	CF.nr 113600
Inițiator	DRAGHITA ILIE
Proiectant	S.c. LEF Architects S.R.L.
Specialist cu drept semnătură RUR	Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI
Amplasare	Alba -Iulia, strada Victor Babes , FN, jud. Alba
Delimitare	Strazile Victor Babes, Episcop Emilian Birdas
Suprafață zonă studiată în PUZ	5.312mp

Nr. crt.	Indicatori urbanistici	Prevederi PUG / PUZ și RLU aprobate anterior	Prevederi PUZ și RLU propuse/ Prevederi PUD
1.	Caracterul zonei (UTR)	Zona L3A- locuinte individuale	Zona L3A- locuinte individuale
2.	Utilizari admise	Locuinte individuale in regim izolat, cuplat, insiruit si semicolective	Locuinte individuale in regim izolat si cuplat
3.	Regim construire (izolat, cuplat, înșiruit)	Înșiruit, cuplat si izolat	Cuplat si izolat
4.	Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
5.	Amplasarea cladirilor fata de aliniament	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 148/2020	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014 si PUZ aprobat cu HCL 148/2020 Pentru strada propusa – retragere 3 m
6.	Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioara ale parcelelor	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014 Lateral:3m/0,6m Posterior:>h/2, nu mai putin de 3m	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014 Lateral:3m/0,6m Posterior:>h/2, nu mai putin de 3m

7.	Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
8.	Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
9.	Circulatii, accese, parcar	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014 In interiorul proprietatii	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014 In interiorul proprietatii
10.	Regimul de înălțime și înaltimea maxima admisa a cladirilor (în m)	P+1+M	P+1+M
11.	POT	40	40
12.	CUT	1.2	1.2
13.	Aspectul exterior al cladirilor	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
14.	Conditii de echipare edilitara	Fara utilitati	Extinderi – Apa, gaz, canal, curent
15.	Spatii libere si spatii plantate	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
16.	Imprejmuiri	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014	P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

Intocmit,
S.c. LEF Architects S.R.L.
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Proiect nr. **83/2021**

**“ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE
STRADA IN VEDEREA LOTIZARII SI CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE”**

Alba -Iulia, strada Victor Babes, FN, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **DRAGHITA ILIE**
Alba Iulia, str. Petre Ispirescu, nr.9

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com

Septembrie 2021



FOAIE DE SEMNATURI

- Proiectant general:** **S.c. LEF Architects S.R.L.**
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
- certificat seria E nr. 0539 / 29.12.2005 – PUD
 - certificat seria D nr. 0512 / 29.12.2005 – PUZ/PUG
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Andrei LUPEAN**
- Redactare :** Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

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. Optiuni ale populatiei

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. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare in localitate	A0	1 : 5000
2. Situatia existenta	A1	1 : 500
3. Reglementari urbanistice – etapa 1	A2a	1 : 500
4. Reglementari urbanistice – etapa 2	A2b	1 : 500
5. Reglementari urbanistice – etapa 2	A2c	1 : 500
6. Reglementari – echipare edilitara	A3	1 : 500
7. Proprietati asupra terenului	A4	1 : 500



Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

**“ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE STRADA IN VEDEREA
LOTIZARII SI CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”**

Alba -Iulia, strada Victor Babes, FN, jud. Alba

- Beneficiar:

DRAGHITA ILIE

Alba Iulia, str. Petre Ispirescu, nr.9

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are scopul de a sistematiza o suprafata de teren, de 5.312 mp, aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, str. Victor Babes cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 300-1.600 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat sau cuplat.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita dintr-o singura proprietate :

- Proprietate– **DRAGHITA ILIE**
 - Suprafata de teren – 5.312 mp
 - CF.nr 113600
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr. 884 din 21.05.2021**
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - **P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014**
 - **P.U.Z. Reglementare strazi, aprobat cu H.C.L. 148/2020**

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei :

- **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relaționarea cu evoluția localității, potențial de dezvoltare.**

În ultimii 10-15 ani zona a cunoscut o puternică dezvoltare din punct de vedere a investițiilor imobiliare. În partea de nord, terenul se învecinează cu cartierul Orizont, sistematizat în anul 2006, având aproximativ 1.000 de loturi destinate construirii de locuințe individuale. Pe aproximativ 40% dintre acestea au fost sau sunt în curs de construire locuințe. Având o infrastructură constând în drumuri și rețele edilitare dezvoltate în cartierul Orizont, suprafețele de teren aflate în apropierea acestuia au devenit extrem de atractive prin prisma facilității posibilității de a utiliza și extinde această infrastructură deja creată.

2.2. Încadrarea în localitate :

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată se află în nord-estul municipiului Alba-Iulia, fiind încadrat în Planul Municipiului Alba-Iulia în UTR L3A- zona locuințe individuale.

- **Amplasamentul**



• **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii supraferente obiect al documentatiei.

- La N – Strada Episcop Emilian Birdas – reglementata prin PUZ aprobat cu H.C.L. 148/2020
- La E – Strada Emil Racovita – reglementata prin PUZ aprobat cu H.C.L. 148/2020
- La S – Strada Victor Babes – reglementata prin PUZ aprobat cu H.C.L. 148/2020
- La V – Proprietate privata, UTR L3A conform PUG.

Vecinatati functionale

Suprafata de teren se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, zona L3A-locuinte individuale conform PUG.

Accesibilitate

Terenul obiect al documentatiei este alcatuit dintr-o proprietate de forma triunghiulara, cu acces la strazile Victor Babes pe latura de sud si la strada Episcop Emilian Birdas pe latura de nord. Cele doua strazi se intersecteaza in coltul estic al proprietatii cu strada Emil Racovita, o strada colectoare de interes major a municipiului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

In prezent, accesul la teren este dificil datorita faptului ca cele trei strazi sunt nemodernizate, din pamant. Strada Emil Racovita este propusa spre modernizare printr-un proiect al primariei, asteptandu-se demararea acestuia in curand. Odata cu modernizarea strazii Emil Racovita accesul va deveni unul facil.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit. Terenul studiat este liber de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

- Retea de alimentare cu apa- strada Emil Racovita
- Retea de canalizare – la o distanta de aproximativ 500m pe strada Hateg.
- Retea de alimentare cu gaze naturale – Strada Emil Racovita, strada Victor Babes.
- Retea de alimentare curent electric – strada Emil Racovita, Strada Victor Babes.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice, in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

Asigurarea acceselor :

Latura de nord a proprietatii este delimitata de un canal pentru colectarea apelor pluviale aflat in proprietatea ANIF. Conform PUZ aprobat cu HCL 148/2020, peste canalul colector este propusa/reglementata urbanistic o strada, denumita strada Episcop Emilian Birdas.

In prezent strada Emilian Birdas nu este materializata integral, aceasta avand doar un profil de 5m pana in limita canalului, fiind utilizata doar intr-un singur sens, spre strada Emil Racovita. Loturile de teren existente in vecinatatea proprietatii studiate, cu acces din aceasta strada, au amenajate podeste peste canal.

Profile transversale strazi existente in zona studiat :

- Strada Episcop Emilian Birdas : profil transversal 10m, alcatuit din 6m carosabil cu dublu sens, doua piste de biciclete de cate 1 m si doua trotuare de cate 1m.
- Strada Victor Babes : profil transversal 8m, alcatuit din 6m carosabil cu dublu sens si doua trotuare de cate 1m.
- Strada Emil Racovita : profil transversal 10m, alcatuit din 6m carosabil cu dublu sens, doua piste de biciclete de cate 1 m si doua trotuare de cate 1m.

Asigurarea utilitatilor :

- Retea de alimentare cu apa- existenta pe strada Emil Racovita ; Se propune extinderea retelei de apa pe strada Victor Babes, strada propusa prin PUZ si strada Episcop Emilian Birdas.
- Retea de alimentare cu gaze naturale – Strada Emil Racovita, strada Victor Babes; Se propune extinderea retelei de gaze naturale pe strada propusa prin PUZ si strada Episcop Emilian Birdas.
- Retea de alimentare curent electric – strada Emil Racovita, Strada Victor Babes. Se propune extinderea retelei pe strada propusa prin PUZ si strada Episcop Emilian Birdas.

- Retea de canalizare – la o distanta de aproximativ 500m pe strada Hateg

In prezent cele trei ce delimiteaza terenul, nu sunt dotate cu retea de canalizare. Extinderea acesteia este dificila datorita distantei. Implementarea proiectului depinde de modernizarea strazii Emil Racovita. In momentul extinderii retelei de canalizare pe strada Emil Racovita, in cadrul proiectului implementat de Primaria Municipiului Alba Iulia, beneficiarul o va extinde si pe strada Victor Babes, strada propusa prin PUZ si strada Emilian Birdas pe cheltuiala sa, pentru a deservi viitoarele parcele.

3.2. Prevederi ale P.U.G

UTR L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

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

Utilizari admise

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Restrictii

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

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;
- depozitari 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;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuinta izolată

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

Pentru locuinta cuplată

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

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai puțin de **3m**, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

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

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

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

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

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

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces în lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de **30m** o singură bandă de **3,5m** lățime ;
 - b) – cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **8,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire în siruit sau cuplat;

Imprejmuiri

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltimi P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

Propunerea :Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 320- 1.660 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propus va fi:

- Trotuar 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pe sens)
- Trotuar 1 m

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

• Se propune intregirea profilului transversal reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. 148/2020 pentru strada Victor Babes:

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

• Se propune intregirea profilului transversal reglementat prin PUZ aprobat cu H.C.L. 148/2020 pentru strada Episcop Emilian Birdas:

- Trotuar- 1m
- Pista de biciclete- 1m
- Carosabil - 6m
- Pista de biciclete- 1m
- Trotuar- 1 m

Se propune o etapa intermediara in dezvoltarea strazii, respectiv un carosabil intr-un singur sens, spre strada Emil Racovita, cu o latime de 4 m si un trotuar pe latura nordica de 1m.

• Se propune crearea unei stazi cu pornire din str. Victor Babes, perpendiculara pe aceasta, pana in strada Episcop Emilian Birdas pentru a asigura accesul la viitoarele parcele, cu urmatorul profil transversal:

- Trotuar- 1m

- Carosabil - 6m
- Trotuar - 1m

Pentru etapa intermediara, strada propusa se va lega de strada Episcop Emilian Birdas printr-o pasarela peste canalul ANIF.

- Se propune realizarea strazii noi create printr-un proiect de specialitate intocmit de un inginer de drumuri.

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune pastrarea in totalitate a reglementarilor PUG pentru zona studiata, respectiv reglementarile specifice L3A – zona locuinte individuale.

Scopul documentatiei este crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarele parcele.

Bilant teritorial					
Simbol	Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
		Ha	%	Ha	%
S.t.	Teren arabil intravilan	5,312	100	-	0
UTR -D	Strazi (carosabil+trotuar)	-	-	0,581	13,62
Str.	Drum(carosabil)	-	-	0,462	8,71
Tr.	Trotuar	-	-	0,261	4,91
UTR -L3A	Suprafata construabila	-	-	4,589	86,38

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

- Retea de alimentare cu apa- existenta pe strada Emil Racovita ; Se propune extinderea retelei de apa pe strada Victor Babes, strada propusa prin PUZ si strada Episcop Emilian Birdas.
- Retea de alimentare cu gaze naturale – Strada Emil Racovita, strada Victor Babes; Se propune extinderea retelei de gaze naturale pe strada propusa prin PUZ si strada Episcop Emilian Birdas.
- Retea de alimentare curent electric – strada Emil Racovita, Strada Victor Babes. Se propune extinderea retelei pe strada propusa prin PUZ si strada Episcop Emilian Birdas.
- Retea de canalizare – la o distanta de aproximativ 500m pe strada Hateg

In prezent cele trei ce delimiteaza terenul, nu sunt dotate cu retea de canalizare. Extinderea acesteia este dificila datorita distantei. Implementarea proiectului depinde de modernizarea strazii Emil Racovita. In momentul extinderii retelei de canalizare pe strada Emil Racovita, in cadrul proiectului implementat de Primaria Municipiului Alba Iulia, beneficiarul o va extinde si pe strada Victor Babes, strada propusa prin PUZ si strada Emilian Birdas pe cheltuiala sa, pentru a deservi viitoarele parcele.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8 .Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune lotizarea suprafetei de 5.312mp, in vederea construirii de locuinte individuale. Pentru realizarea unei trame stradale functionale, este necesara intregirea profilelor transversale pentru strazile ce delimiteaza terenul la N si D, cedarea suprafetei de teren necesara dezvoltarii acestora si crearea unei noi strazi de legatura intre cele trei care sa permita divizarea terenului in parcele de 320-1.660mp.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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



BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS

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

Proiect nr. **83/2021**

**“ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE
STRADA IN VEDEREA LOTIZARII SI CONSTRUIRII
DE LOCUINTE INDIVIDUALE”**

Alba -Iulia, strada Victor Babes, FN, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar :

DRAGHITA ILIE

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

Proiectant general:

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

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

Septembrie 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strada în vederea construirii de locuințe individuale

Cap.I - Prescripții generale

1. Rolul R.L.U

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

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

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

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

2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

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

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

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

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

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

- Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.158/2014
- P.U.Z. REGLEMENTARE STRAZI, APROBAT CU H.C.L. 148/2020

3. Domeniul de aplicare

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

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

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

- **U.T.R. L3A – locuire**
- **U.T.R.D - circulatii**

4. Valabilitate și modificări

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

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

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie

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

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

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

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiile 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.

6. Reguli generale privind infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

Parcellele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

6.1.1. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public.

Strazile propuse va avea caracter public.

6.1.2. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1.4. Condiții specifice urbanistice-Parcelarea

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

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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• UTILIZĂRI ADMISE

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

• UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

• UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

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

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniamente dupa cum urmeaza:
 - 5m fata de strada Victor Babes
 - 3m fata de strada Episcop Emilian Birdas
 - 3m fata de strada propusa
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Pentru locuinta izolată

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

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

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inalțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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

Pentru 2 locuinte izolate una față de alta

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

Pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

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

Circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică
 - pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
 - pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
 - în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de **30m** o singură bandă de **3,5m** lățime
 - b) – cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- In acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

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

Imprejmuiri

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

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

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

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente in strada Uranus (aprox. 150).
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada strada Uranus (aprox. 150).
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos.

- pentru alimentarea cu gaze naturale se foloseste reseaua de distributie aflata pe viitoarea pozitie a strazii Uranus (aprox. 150).
 - pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.
- Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

Reguli cu privire la forma si dimensiunile cladirilor si constructiilor.

Parcelarea

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

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

• **Str Victor Babes:**

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

• **Str Episcop Emilian Birdas:**

- Trotuar- 1m
- Pista de biciclete- 1m
- Carosabil - 6m
- Pista de biciclete- 1m
- Trotuar- 1 m

• **Str. propusa:**

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

Utilizarea functionala

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

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



Utilizari interzise :

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

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

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

Cap.III - Dispozitii finale:

•Proiectare / executie infrastructura

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele.

•Vanzarea de loturi

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

•Intretinerea spatiilor publice

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

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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