

1. Proiect nr. **54/2020**

Elaborare PUZ pentru repositionare strada si parcelare in vederea construirii de locuinte

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

Beneficiar : **Lazar Gheorghe, Popa Aurel Marius, Heius Maria,
Enus Maria , Enus Alexandru
Alba Iulia, Geamana, numarul 10, jud. Alba**

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

Octombrie 2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

„Elaborare PUZ pentru repositionare strada si parcelare in vederea construirii de locuinte individuale”

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda, FN, jud. Alba

Cap.I - Prescriptii generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3. Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4. Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5. Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;

- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- *** *modificata prin legea 289/ 2006*
- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie
- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

3. Domeniul de aplicare

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

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa A2a – “Reglementări urbanistice - zonificare”.

- **LM ZONA REZIDENTIALĂ CU CLADIRI P, P+1+M LM2; LM; LM2a1; LM2v – LOCUINTE INDIVIDUALE – ZONA REZIDENTIALĂ cu cladiri P, P+1+m**
 - **subzona LM2 – zona predominant rezidențială cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit**
- **UTR Cr.c.- zona pentru cai de comunicație și construcțiile aferente**

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

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

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

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

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

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

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

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

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

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

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

Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

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

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: *f*

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. *f*

- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. *f*
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înșrierea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

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

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospeciălor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice

7.2. Accese pietonale

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

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

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

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

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

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

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

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

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

Cap.III - Zonificarea funcțională

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- 1. LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1+M LM2; LM; LM2a1; LM2v – LOCUINTE INDIVIDUALE – ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1+m**
- **subzona LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M** locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

Funcțiunea dominantă a zonei

– **PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN *in regim izolat, cuplat sau insiruit.***

Funcțiunile complementare admise zonei

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.)
- cabinet medical ,punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.)
- crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)- V-3.

Utilizare funcțională

○ **Utilizari permise**

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite .
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile cu funcțiunile complementare admise zonei

○ **Utilizari permise cu conditionari**

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
- se admit funcțiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

- obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate
- Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția :
- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens ;
 - să nu polueze chimic și fonic ;
 - să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare ;
 - să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții ;
 - să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor , focului ;
 - activități ce conform legislației nu necesită studii de impact.
- **Interdicții temporare** (până la elaborarea unor documentații de urbanism în vederea stabilirii regulilor de construire aplicate și necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică ,obținerea avizelor specifice)
 - interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire .
- **Interdicții permanente** (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Această interdicție se referă la: LM2,LM, LMv
- Interdicție de construire pe fascia de protecție sanitară a locuirii și a celorlalte funcțiuni admise față de drumul public., în funcție de conformația parcelelor ;
2. Interdicție de construire fascia de teren aflată în fața aliniamentului, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public ;
3. funcțiuni comerciale și servicii ,profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22.00, produc poluare.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustică urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - creșterea animalelor pentru subzistență;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și

construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbă geometria zonei .

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor se specifică acele zone și subzone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

- Orientarea favorabilă a construcțiilor este determinată de orientarea loturilor astfel cum este determinată de trama strădala orientată pe curbura de nivel.
- Construcțiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atentă care să permită o bună însorire .
- Se evită orientarea spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea față de drumuri publice

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza , fașiile de siguranță) și a lucrărilor de utilitate publică amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin planșa de reglementări face posibilă realizarea în condiții de economie maximă , a tuturor lucrărilor de utilitate publică , în condițiile rezervării pentru etapa de perspectivă a terenurilor destinate acestor lucrări .

Amplasarea față de aliniament- LM2:LM ;LM2v se va face - conform PUZ cu următoarele condiționări:

- se va autoriza cu respectarea distanței minime obligatorii admise notate în metri pentru fiecare zonă pe planșa de REGLEMENTĂRI.
- se respectă prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea că:
* termenul de distanță minimă nu impune alinierea construcțiilor la această limită, ca urmare se admite amplasarea construcțiilor în adâncimea loturilor la distanța mai mare decât valoarea minimă explicitată
- orice derogare de la această regulă presupune și argumentare susținută de un PUD.

Clădirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform planșei de reglementări A2 pentru a crea:

- protecția locuirii față de calea publică în cadrul zonei rezidențiale

Distanța minimă față de aliniament trebuie respectată dar se admit amplasări ale construcțiilor în adâncimea loturilor numai dacă :

- înălțimea construcției nu depășește distanța pe orizontală din orice punct al construcției până la aliniamentul opus

Aliniamentul strădal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietății sau prin împrejmuiri .

- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
 - în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din înaltimea la cornise in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și in cazul in care insiruirea este învecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornise in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se învecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
 - in cazul loturilor puțin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladirii principale de locuit iar adosarea respecta înaltimea și latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe și garaje.
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise masurata in punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

dianta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu jumătate din înaltimea la cornise a cladirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca înaltimea gardului catre parcelele învecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil. In zonele libere stabilirea configuratiei urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor și nocivitatilor)

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante :
 - de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate ;
 - Minim 60 cm pt. Intretinere și interventie (cand nu are ferestre) ;

- distantele minime fata de constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu
- acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public
- treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie
- Se stabileste interdictie de construire fara obtinerea avizului de retelele edilitare .
- distantele minime fata de retelele edilitare stradale conform avize specifice

In functie de marimea parcelei , constructiile se vor amplasa in regim :

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- zolat (cu retrageri fata de vecinatati)

Retragerile cu caracter minimal prevazute in Codul civil (privind servitutea de vedere) si in normele PSI vor obligatorii pentru a asigura respectarea urmatoarelor exigente de confort urban :Insorirea si iluminatul natural

- intimitatea de locuire
- conditii de vizibilitate
- accesul vehiculelor

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Accese pietonale

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- se respecta art. 27 din R.G.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Realizarea de retele tehnico-edilitare

- se respecta art. 28 din R.G. –
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

- se respecta art. 29 din R.G.

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

- Parcelarea

se respecta art. 30 din R.G.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, In vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.

LM2-Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .Se pot propune accese de incinta prin PUD-uri cu conditia respectarii prezentului RLU

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolot	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Lotizarile existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si pastrate in PUZ 602/2004, determinand si preluarea regulilor de amplasare si conformare a constructiilor in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
1-LM – Zona rezidentiala cu subzonele LM2 , LM2p	
LM2;LM; LM2a1	P + 1+M

Alte inaltime admise - LM2;LM; LM2a1

- S(D) + P -S(D) + P+1(M)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

- se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.
- in sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

Aspectul exterior al constructiilor

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:.

- Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
 - cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
 - toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
 - se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia are urmatorul procent maxim de ocupare a terenului:

- LM zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente). P, P+ 1, P+ 1+M Pentru locuintele cu alte functiuni admise la parter ,amplasamentul se va organiza in trei zone in functie de capacitatea functiunilor admise zonei (vezi articol 20 –)in limitele proprietatii si aliniamentului.
 - zona ocupata de constructii
 - zona accese,alei,parcaje
 - zona verde cu rol decorativ si protectie

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Parcaje

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Spatii libere si spatii plantate

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei LM2;LM; LM2a1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit.
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei

- Constructii de locuinte -in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. înălțime și minim 1.80 m. înălțime din care un soclu opac de 0.30 și vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigente ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru înălțimi P = **1.2 mp.ADC/mp.teren**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului să nu depășească limita superioară stabilită.

Se propune repositionarea strazii Calimanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafețe aproximativ și adâncimi egale, construibile.

- **Cr.c.- zona pentru cai de comunicație și construcțiile aferente**

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicație rutieră

Funcțiunile complementare admise zonei

- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicație și infrastructuri, alte instalații și construcții de acest gen.

Utilizări permise

Tipuri de strazi admise:

- a) Strazi de legatură de categoria a III a
- b) Strazi colectoare de categoria a III a cu un prospect minim de 8 m.
- c) Strazi de categoria a I V a dimensionate conform reglementărilor în vigoare locale

Utilizări permise cu condiții

Pentru subzona Cr se vor autoriza construcțiile și amenajările propuse care prin amplasare și funcționalitate nu vor afecta:

1. buna desfășurare a circulației rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și protecție;

2. zonele de siguranta ale drumurilor.

Interdictii permanente

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra unei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice si vor prezenta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie.

Nu se admite realizarea retelei cailor de comunicatie rutiera fara realizarea de retele tehnico -edilitare.

Profilul strazii repositionate va fi:

4. Strada Calimanesti: strada nemodernizata
 - Trotuar 1.5 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1.5 m

Profilul strazilor reintregite:

5. Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
6. Strada Garda– strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar : 1 m
 - Pista de biciclisti 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Pista de biciclete – 1m
 - Trotuar 1 m

Limita de viteza 30k/h

Cap.IV - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Contractele de concesionare sau vinzare a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / cumparatori a respectarii conditiilor impuse de acesta
 - Autorizatia de construire se va obtine de la consiliul local al municipiului alba iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza P.A.C., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.



BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS

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

- **Intretinerea spatiilor publice**

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

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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