

**PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA – IN BAZA UNUI AVIZ DE
OPORTUNITATE**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA

str. Stufului, nr.2

pr.nr.12/2022

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:
BORZA CORNEL ALIN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. BPFREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din mun. Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national

- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi terenul situat pe str. Stufului nr.2 din mun. Alba Iulia.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

In acest caz subzona cuprinde realizarea unei locuinte individuale. Aceasta locuinta poate fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus.

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

- Nu sunt prevazute subzone functionale.

Articolul 2 - Functiunea dominanta a zonei

- locuirea individuala cu cladiri maxim P+1+M in regim de construire izolat.

Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei

- anexe gospodaresti.

2. Utilizare functionala.**Articolul 4 - Utilizari permise**

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

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Articolul 6 - Interdictii temporare

Nu sunt.

Articolul 7 - Interdictie permanenta

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

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii****Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi spatiilor de locuit (inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare; conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

- clădirile vor fi retrase de la aliniament cu minim 3 m;
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

- se va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, și a accesului carosabil;

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- in cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina și picătura stresinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

- cladirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri, prin intermediul unei străzi private.
- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va retrage gardul de împrejmuire până la limita stabilită pentru noul aliniament. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela ramasă după lucrările de dezvoltare a drumului;
- 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 capătIn acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 13 - Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

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

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice.

Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico - edilitare

Lucrarile de retele edilitare si cele aferente drumurilor publice aflte in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, indiferent de modul de finantare.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor**Articolul 17 - Parcela**

Se considera construabila parcela care indeplineste urmatoarele conditii cumulate:

- are front la stradă de minimum 28 m;
- suprafața parcelei este de minim 990 mp;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată;

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este: **P+1+M**, iar minim admis este **P**; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la streasina sa nu depaseasca **9,0 m** de la cota terenului natural;

Inaltimea maxima a constructiilor, masurata de la cota terenului natural este: **12 m**;

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. max = 1,2

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejmuiiri**Articolul 21 - Parcaje**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala pe terenul propriu;
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Articolul 23 - Imprejmuirile

- 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 inaltimi de maxim 2.20 metri.

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, se identifica 1 UTR, astfel:

UTR 1 = L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

INTOCMIT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

