

EN ISO 9001:2008 - INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1014-EG-538 ; EN ISO 14001 -INTERNATIONAL CERTIFICATION nr. UIG-1031-EG-240
CERTIFICAT UNICERT INTERNATIONAL Goup PENTRU URMATOARELE DOMENII:

PROIECTARE ARHITECTURA, INSTALATII, REZISTENTA, URBANISM, RESTAURARE MONUMENTE, URBANISM-ZONE PROTEJATE;
STUDII PENTRU RESTAURARE MONUMENTE; STUDII PENTRU POTEJAREA MEDIULUI; VERIFICARE PROIECTE RESTAURARE ARHITECTURA SI
URBANISM PARCURI SI GRADINI

- S.C.- **“LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU - LE”** s.r.l.

NR. INREG. CAM. COM. J/01/219/1991

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA ; ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA ; UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA

CONTACT: 510102 ALBA IULIA , STR. GEORGE COSBUC 25 , JUD. ALBA , ROMANIA
TEL. / FAX : 004 0258 811959 ; TEL. MOBIL : 0040 0722287840 ; E- mail : lancrajan@gmail.ro ; WEB : www.lancrajan.ro
Nr. din

PROIECT nr. 271

*Elaborare P.U.Z. pentru construire locuinte individuale
zona str. Mohorului, Oarda de Sus, Alba-Iulia,
jud. Alba*

faza:

P.U.Z.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar :

Rosu Laura Andreea

Str. Ansberg, nr.32, bl.7, ap.20

Proiectant general:

S.C.“**LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU- LE**”s.r.l.
ALBA IULIA



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Sistematizare zona mixta si construire locuinte individuale -zona centurii de ocolire a municipiului Alba-Iulia-

Cap.I - Prescriptii generale

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism “**zona str. Mohorului, Oarda de Sus**” 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 FUNCAR;
- 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 EXPROPIEREA 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 FUNCARE;
- 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;

PROIECTANT : S.C. « LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU – LE » S.R.L. - ALBA IULIA



- ORDINUL MINISTERULUI SANATATII NR. 981 / 1994 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

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

- Planul urbanistic general al mun. Alba-Iulia aprobat cu H.C.L.158/2014



3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona – « **zona str. Mohorului, Oarda de Sus** » .

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A3– “Reglementari urbanistice-zonificare”.

4. Alcatuire :

- Modul de locuinte individuale

Delimitare :

- | | |
|---------------------------------|---------|
| - proprietate privata UTR L6B | la nord |
| - proprietatea privata UTR T.A. | la vest |
| - drum de exploatare | la sud |
| - proprietatea privata UTR L6B | la est |

5. Descriere:

Amplasamentul liber de constructii in prezent, se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia in zona de nord. Zona fiind introdusa in intravilan recent (2014) strazile ce deserveasc zona sunt in curs de modernizare si odata cu acestea sunt prevazute a fi extinse si retelele edilitare in prezent fiind la o distanta de aproximativ 400m fata de amplasament, pe strada Mohorului.

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

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Se propune pastrarea reglementarilor impuse prin P.U.G. in vigoare:

UTR – L6 B - subzona locuintelor rurale P, cu regim izolat de construire , cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, amplasate rasfirat pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma, situate pe teren denivelat.

UTR – L6B

Subzona locuintelor rurale P, cu regim izolat de construire , cu anexe gospodaresti si gradini cultivate pentru productie agricola, amplasate rasfirat pe loturi variate ca dimensiuni si neregulate ca forma, situate pe teren denivelat.

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale in regim de construire izolat cu P, P + 1



- anexe gospodaresti în mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele .

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite utilizarea terenului din gradini pentru productie agricola;
- se admite in anexele gospodaresti dispuse si construite in mod traditional, adapostirea animalelor (maxim 4 capete porcine si 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25.0 metri.
- se admite mansardarea cladirilor parter existente si construirea unor noi cladiri P+M – P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30- 40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate la intersectii de strazi si pe strazi principale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- locuintele individuale cu P , P + M, construite in regim izolat, situate pe teren in panta vor respecta urmatoarele conditionari:
 - regimul de construire pe teren cu pante peste 5% va fi numai izolat;
- nu se va construi pe pante mai mari de 5% in cazul versantilor cu stabilitate generala incerta fara studii geotehnice prin care se vor stabili lucrari prealabile de consolidare a pantelor stabilite de acestea si precautiile privind clădirile:
 - se va sigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
 - lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 12,0 m.
- raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
- inaltimea maxima nu va depasi P + M;
- se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
- plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- 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 unui numar de animale peste 4 capete porcine si 4 capete bovine
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;



- 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;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze stabilitatea terenului denivelat din 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.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltime maxima admisibila la cornise - **7.0** metri (P+1+M)
- acoperisul va fi in doua sau patru ape iar inaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 40-45 ° pornind de la linia cornisei sau stresinei;
- anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; inaltimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietatii (bucatarii de vara, garaje, magazii, sere) va fi de maxim **2,80m** de la cota terenului.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **25%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru = **0,5** mp.ADC/mp.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim **500mp**

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile de tip ardelenesc si cladirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la constructiile vecine. Amplasarea , orientarea si configurarea cladirilor de locuit si a anexelor gospodaresti se va inscrie in tipologia gospodariei traditionale existente;
- cladirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanta de minim **3.0** metri daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim **3,0** metri precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;
- cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de **3.0** metri;



- surile care delimiteaza cladirile si curtile fata de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;
- cladirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniata la constructiile vecine;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de locuit de pe aceeasi parcela va fi de minim de **4.0** metri;
- se vor respecta distantele sanitare de minim **10,0** metri fata de fantani.

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim **3.0** metri latime;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de **30m** o singura banda de **3,5m** latime

b)– cele cu o lungime de max. **100m** - minim 2 benzi (total **7,0m**), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat. In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- rezolvarile punctuale traditionale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apa potabila si se va lua in considerare racordarea la viitoare retele publice de apa si 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 dispunerea vizibila a cablurilor CATV;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice prin rigole sau prin reseaua publica de canalizare pluvială;



SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si de gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.
- pe terenurile in panta se recomanda plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor.

IMPREJMUIRI

- in cazul cladirilor izolate gardurile pot fi transparente sau semi-opace, din metal sau lemn, cu o inaltime de maxim 2,20 m. si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0,60 metri si vor fi dublate de gard viu; gardurile laterale si posterioare vor respecta traditia locala.

Reglementari impuse pentru strazile propuse spre modernizare.

Drum de exploatare existent :

Profil propus :

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

Strada nou propusa pa proprietatea beneficiarului:

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

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

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



Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau *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 D.t.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

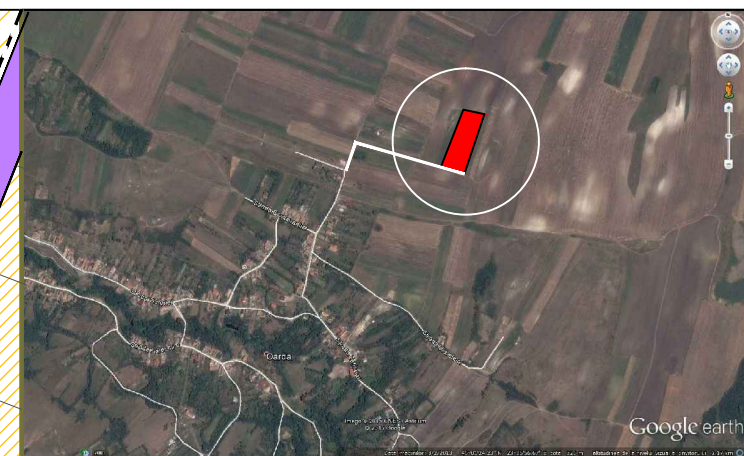
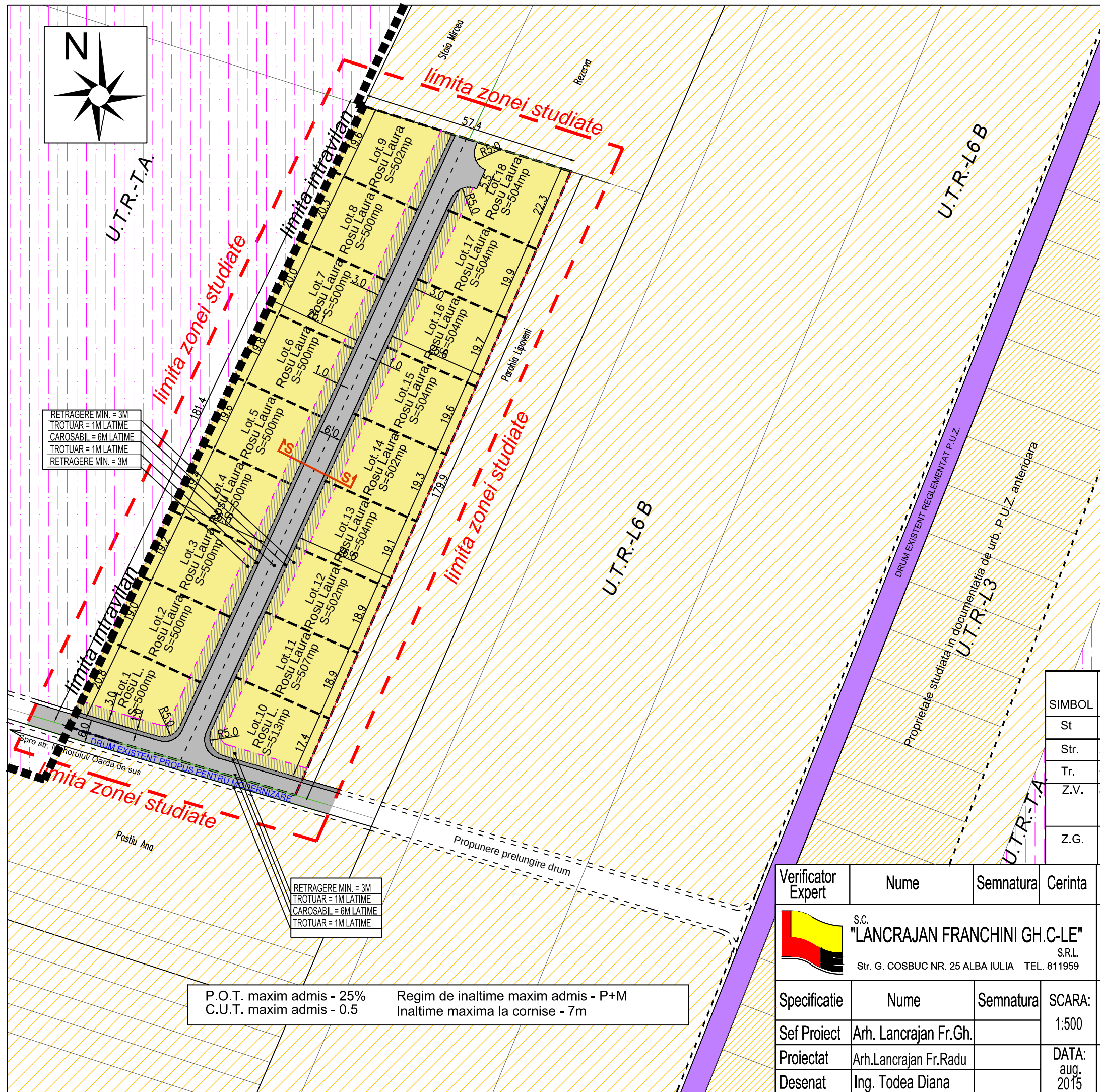
- **Intretinerea spatiilor publice**

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

Intocmit,
arh. **Lancrajan Franchini Radu**

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

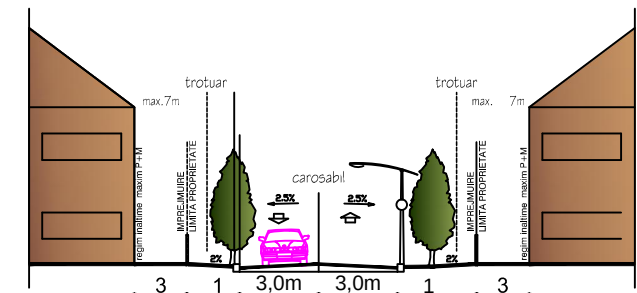




Legenda

- Limita zonei studiate
- Limita parcele
- Retrageri fata de limita de proprietate
- Zona locuinte propuse
- U.T.R.-L6B subzona locuinte rurale
- U.T.R.-T.A.-zona terenuri agricole
- Proprietati studiate in alte documentatii de urbanism
- Drum existent propus pentru modernizare/Drum propus pe proprietatea beneficiarului
- Trotuar
- Drum reglementat in documentatii de urbanism anterioare
- Limita intravilan

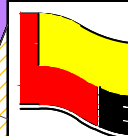
NUMAR DE LOCUINTE PROPUSE: 6



SECTIONE S - S

BILANT TERITORIAL

SIMBOL	DENUMIREA ZONEI	SITUATIA EXISTENTA		PROPUNERE	
		Ha	%	Ha	%
St	SUPRAFATA TOTALA	1.077	100	1.077	100
Str.	STRAZI	0,014	0.77	0.255	14,20
Tr.	TROTUARE	-	-	0.044	2,30
Z.V.	ZONA VERDE	-	-	0.383	20,50
	- Z.V. - TEREN ARABIL, FANAT	1.603	99.23	0.383	20,50
Z.G.	ZONA CONSTRUCTII GRADINI	-	-	0.856	60,99

Verificator Expert	Nume	Semnatura	Cerinta	Referat / Expertiza Nr. / Data	
	S.C. "LANCRAJAN FRANCHINI GH.C-LE" S.R.L. Str. G. COSBUC NR. 25 ALBA IULIA TEL. 811959			BENEFICIAR:	PROIECT NR.
				Rosu Laura Andreea str.Arnsberg, nr.32, bl.7, ap.20	271
Specificatie	Nume	Semnatura	SCARA:	TITLU PROIECT: Elaborare P.U.Z. pentru construire locuinte individuale Oarda de Sus, zona str.Mohorului	FAZA: P.U.Z.
Sef Proiect	Arh. Lancrajan Fr.Gh.		1:500		
Proiectat	Arh.Lancrajan Fr.Radu		DATA:		
Desenat	Ing. Todea Diana		aug. 2015		
				DEN. PL.: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR.: A2