



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;
tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 128/2017

PROIECT NR. 128/2017

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE PROFIL STRADALFRATII JDERI INTRAVILAN, STR. FRATII JDERI, F.N., MUNICIPIUL ALBA IULIA, JUDETUL ALBA

**BENEFICIARI: ANGHEL NICOLAE, ANGHEL SILVIA, BOARIU FELICIA, GOIA
LIVIA ROZALIA**

PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN

Data: IULIE 2017

Exemplar nr. **1**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – MODIFICARE PROFIL STRADAL STRADA FRATII JDERI MUNICIPIUL ALBA IULIA, JUDETUL ALBA

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

-Unitatea teritoriala de referinta

Existenta si mentinuta prin P.U.Z. propus si conform P.U.G. Alba Iulia, avizat si aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, **U.T.R. I – ZONA REZIDENTIALA, subzona L3A**, a locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate **cu subzona de circulatie rutiera pentru strada Fratii Jderi**.



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate, amplasata in nord- cestul municipiului Alba Iulia pe strada Constantin Noica, F.n., judetul Alba.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

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

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.



3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul cu categoria de folosinta drum situat in intravilanul localitatii Alba Iulia - Micesti, in partea de Nord Vest a acesteia.

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

Existenta si mentinuta prin P.U.Z. propus si conform P.U.G. Alba Iulia, avizat si aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, **U.T.R. L – ZONA REZIDENTIALA, subzona L3A**, a locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate **si subzona de circulatie rutiera pentru strada Fratii Jderi.**

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

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

4.1. 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). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, re compartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:



- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

5.5. Cerinte privind izolarea fonica

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

5.6. Apararea interesului public

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public (catre strada) sau privat (lateral si spate).

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament la strazile Constantin Noica si Mihail Sadoveanu conf. PUZ Alba Iulia – Micesti aprobat cu HCL 108/2008.
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Fata de limitele laterale dintre parcelele, cladirile se vor amplasa astfel:



- cladirile (re)construite in regim insiruit se vor alipi pe o adancime de maxim 15.0 metri de calcanele de pe limitele laterale ale parcelelor invecinate, cu exceptia celor de colt care vor intoare fatade spre ambele strazi;

- in cazul segmentarii frontului spre strada sau invecinarii cu o cladire publica, cu o biserica izolata sau cu o locuinta retrasa de la limita parcelei avand fatada laterala cu ferestre, spre interspatiu se vor intoarece fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri;

- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise (masurata in punctul cel mai inalt fata de teren) dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade laterale cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit, iar adosarea respecta are inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 5.0 metri pentru intimitatea utilizarii gradinii si pentru a putea fi plantati arbori pe limita de proprietate.

6.2. Vederea directa.

Se va face conform Cod Civil.

FATADE NEVITRATE/ VITRATE

Se vor respecta prevederile Cod Civil privind vederea directa spre proprietatea vecina si picatura la streasina.

Distanta dintre constructii si limita posterioare a parcelelor va fi de minim 5.00 m.

6.3. Inaltimea constructiilor.

-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 9,0m 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 9,0m 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;



Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2. Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- 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.

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

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre A.N.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

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

Imprejuririle spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor vor fi opace cu inaltimei da maxim 2.20 metri.

10.2. Parcaje, garaje.

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;



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

10.3. Spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie 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;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L – zona rezidentiala** au fost stabilite urmatoarele subzone:

- **subzona L3A**, a locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara arilor protejate
- **subzona Cr** a cailor de comunicatie rutiera.

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

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



2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

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

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

-existenta si mentinuta prin P.U.Z. propus si conform P.U.G. Alba Iulia, avizat si aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, **U.T.R. L – ZONA REZIDENTIALA, subzona L3A**, a locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate si **subzona Cr** a cailor de comunicatie rutiera (Str. Fratii Jderi).

1. Generalitati

1.1 Tipurile de subzone functionale :

- L3A**– subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate;
- Cr** – subzona pentru cai de comunicatie rutiera.

1.2. . Functiunea dominanta a zonei - zona rezidentiala UTR L – subzona L3A a locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire, insiruit, cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu



mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° și cu o suprafață utilă de planșeu a mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

-se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp. ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantărilor.

- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcanе pe linia de proprietate vizibile din stradă;

2.3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public (către stradă) sau privat (lateral și spate).

Conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe străzi de categoria III și de 5.0 metri pe străzi de categoria I și II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanеle de pe parcelele adiacente;

- în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcarea celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fațadă fără riscul de deteriorare a



gardurilor si trotuarelor de protectie;

- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor, cladirile se vor amplasa astfel:

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, 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 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;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- 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 limita posterioară a parcelei;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Stationarea autovehiculelor - se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

Prin amplasare si functionare constructiile nu se va afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.



Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impiedica buna desfasurare a circulatiei pe drumurile/strazile publice.

Pentru rezolvarea accesului la strada studiata (Fratii Jderi) prin P.U.Z. – Alba Iulia Micesti aprobt cu HCL 108/2008 sa propus dezvoltarea strazilor Constantin Noica la un profil de 7.00m (6.00m carosabil si un trotuar de 1m) si Mihail Sadoveanu la un profil de 10.00 m (6.00m carosabil trotuare 1.20m si zone verzi 0.80m pe ambele parti ale drumului) care se vor mentine si in actualul PUZ.

La strada Fratii Jderi se propune prin actualul PUZ sa se modifice profilul stradal de la 8.00 m (carosabil 6.00m si 2 trotuare a cate un metru fiecare) la un profil de 7.00 m (carosabil 6.00m si un trotuar de 1 metru pe partea de est a drumului).

Accesul din strada Constantin Noica la strada Fratii Jderi se face prin intermediul unui podet peste canalul ANIF (podet pentru care a fost obtinuta autorizatia de construire), canal care este paralel cu strada Constantin Noica conf. Plansa Nr.2 Reglementari urbanistice.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

categoria traseului carosabil - III;

- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- 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.

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

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

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



(2) – 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.

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

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

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.)

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

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de:

CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru inaltime P+1+M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri.

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

- la autorizarea imprejuririlor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- imprejuririle 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.

Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu, deci in afara circulatiilor publice.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;

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

Spatii plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie 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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

cont RO32 RZBR 0000 0600 1609 9295, agentia Apulum Alba Iulia;

tel. 0723673130; e-mail arhimarproiect@gmail.ro;

Pr.Nr. 128/2017

construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin;

- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

Depozitarea și colectarea gunoierului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea puzelei de gunoier. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât puzelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele locuințelor.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

