



## **ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

**Pr.Nr. 156/2017**

# **PROIECT NR. 156/2017**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE  
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE DRUM ACCES  
Loc. Alba Iulia, str. NAZARETH ILLIT, NR.70,72, jud. Alba**

**BENEFICIARI: CIUGUDEAN MARIA (IONUT MARIA), OPRITA LUCIAN, OPRITA  
CRISTINA, TUDOR OLIVIA CRISTINA, TUDOR GABRIEL OCTAVIAN, TUDOR  
ADRIAN, TUDOR MARIA DORINA**

**PROIECTANT : SC ARHIMAR PROIECT SRL**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2017

Exemplar nr. **2**



## **ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

**Pr.Nr. 156/2017**

# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE DRUM ACCES**

## **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 actuala - **UTR LM2**



## **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 denumita:

#### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE DRUM ACCES**

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

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

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

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.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

Pr.Nr. 156/2017

- 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.

2.3. 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 aflat intre Alba Iulia si Micesti, amplasament adiacent strazii Sliven si strazii Nazareth Illit parte din unitatea teritoriala de referinta UTR LM2.

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

- **domeniul privat LM2** , pe care urmeaza a fi amplasate locuintele individuale sau cuplate , in regim de inaltime **S+P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

## 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, recompartimentari 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



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

Pr.Nr. 156/2017

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 imprejmuri, 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.

- fata de limita de proprietate la drumul nou creat si Str. Nazareth Illit cladirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la strada Sliven retragerea fata de



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

Pr.Nr. 156/2017

aliniment propusa va fi impusa de zona de protectie a magistralei de gaz iar la strazile Radna si Aradului retragerea va fi de **6.00m**.

- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea fi amplasate in spatele reatragerii fata de aliniament reglementate.

### **6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

- ***Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.***
- ***Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.***

### **6.3. Vederea directa.**

Se va respecta cod civil si HCL 106/2009.

### **6.4. Inaltimea constructiilor.**

Inaltimea totala a cladirilor = maxim 7.50 m la streasina.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

## **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

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

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( Ordinul nr. 536 / 1997 ), precum si prevederile Codului Civil ;

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

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construabila de 200 mp. Conform PUG.

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

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.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.

9.3. 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.

10.2. Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

- 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., conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014

10.3. 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;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

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

10.4. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoierului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri 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.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini ( 0,60 m ) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

## **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

11.1 In cadrul **UTR LM2** se stabilesc urmatoarele zone:

- zona cu loturi minime construibile de **350 mp**, in regim de locuinte: **S+P+1+M – LM2**





## **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 imprejurii.

## **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.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. ALBA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. LM2**  
**CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE**

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

**UTR LM2– Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.**





## **1. Generalitati**

### **1.1 Tipurile de zone functionale :**

**LM2 – Subzona locuintelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat si izolat.**

**1.2.** Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte individuale.

## **2. Utilizare functionala**

### **2.4. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite

constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora.

### **2.5. Utilizari permise cu conditii**

- anexe gospodaresti definite conf. Legea 50, anexa nr.2 art. 3.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter ( conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor., focului
- - activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

### **2.6. Utilizari interzise:**

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

- Interdictia permanenta de construire se refera la:

- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

Pr.Nr. 156/2017

- Interdicție de construire pe fașa de teren aflată în fața aliniamentului, la fiecare caz în parte, reprezentând terenul necesar realizării sau extinderii drumului public
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- creșterea animalelor pentru subsistență;
- 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 schimba 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 contravina caracterului general al lotizării.

### **3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza construcția unei singure locuințe. În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public.

- față de limita de proprietate la drumul nou creat și Str. Nazareth Illit clădirile se vor amplasa retrase cu **5.00 m**, iar la strada Sliven retragerea față de aliniament propusă va fi impusă de zona de protecție a magistrali de gaz iar la strazile Radna și Aradului retragerea va fi de **6.00m**.

**Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 și Cod Civil.**

- ***Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2 dar nu mai puțin de trei metri 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 trei metri față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.***

#### **3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accese carosabile

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

Pr.Nr. 156/2017

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare a autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### 3.3. Reglementari pentru cai de comunicatie rutiera Cr

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor 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 impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Sliven a carei platforma stradala este de 13.00 m.

Strada nou creata are latimea platformei stradale de 7.00m, (doua benzi de 3.00m, un trotuar de 1.00 m in partea de nord a strazii.

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:

categorica traseului carosabil - IV;

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

#### OBS. 1:

Pentru drumul nou creat, reglementarea urbanistica propune un profilul transversal de 8.00m, cu mentiunea ca se propune o reglementare juridica in doua etape si anume:

- etapa I: se va realiza o strada cu un trotuar de 1 m catre interiorul lotului studiat si doua benzi de circulatie de trei metri fiecare, total reglementat juridic = 7 m
- etapa a IIa: se va realiza ulterior, la momentul completarii frontului strazii cu loturile construibile de pe latura sud, moment in care se va realiza si al doilea trotuar cu latime de 1 m, completand reglementarea urbanistica de 8 m a strazii propuse.

#### OBS. 2:

Ca urmare a conditiilor puse de avizatori, traseul strazii nou propuse se va intrerupe ca si continuitate intre strazile Nazareth Illit si Sliven, rezultand doua fundaturi, conform plansei de reglementare urbanistica.

Prima fundatura porneste din strada Nazareth Illit si are o adancime 45 m

A doua fundatura porneste din intersectia strazii nou propuse cu strada Radna si are aproximativ 65 m.

La momentul anularii restrictiilor edilitare, cele doua fundaturi se vor uni rezultand strada cu traseu continuu intre strazile Sliven si Nazareth Illit.



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

Pr.Nr. 156/2017

### 3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului ( Ordinul nr. 536 / 1997 ), precum si prevederile Codului Civil ;

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

#### Parcelarea

**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 .
- d) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

| Regimul de construire | Dimensiune minima |                 |
|-----------------------|-------------------|-----------------|
|                       | Suprafata mp.     | Front m.        |
|                       | L3A               | L3A             |
| Izolot                | 350               | 12 m pentru lot |
| Cuplat                | 350               | 12 m pentru lot |
| Insiruit              | 200               | 8 m pentru lot  |

#### Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus 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 supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.20** ( CUT max. )

### 3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.



## ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, 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 [arhimarproiectalba@gmail.com](mailto:arhimarproiectalba@gmail.com);

**Pr.Nr. 156/2017**

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri;

conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014.

**Intocmit:**  
**ARH. MIREA IULIAN**

## 2. Raport de specialitate

**CIUGUDEAN MARIA (IONUT MARIA), OPRITA LUCIAN, OPRITA CRISTINA, TUDOR OLIVIA CRISTINA, TUDOR GABRIEL OCTAVIAN, TUDOR ADRIAN, TUDOR MARIA DORINA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei **P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE SI REALIZARE DRUM ACCES, ALBA IULIA, STR. Nazareth Illit, Nr. 70,72.**

Documentația a fost întocmită de : **S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** este mentinerea functionalitatii unei zone din intravilanul localitatii Alba Iulia, construirea unor locuinte individuale, realizarea parcelelor aferente acestora si a unui drum de acces care va reglementa accesul la loturi prin strada nou propusa care va face legatura intre strazile Sliven si Nazareth Illit.

### PROPUNERI – REGLEMENTARI

#### 1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilan municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

#### 2. REGIMUL ECONOMIC

**Folosinta actuala:** arator – 12908 mp

**Funcțiunea aprobată (se mentine):** conform PUZ aprobat, UTR = LM2 – zona de locuinte individuale situate in afara ariilor protejate in regim izolat, cuplat, insiruit.

#### 3. REGIMUL TEHNIC

**Regimul de construire:** izolat, cuplat, insiruit;

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada** – la strada Sliven cu profil transversal de 13 m si la strada Nazareth Illit cu profil transversal de 10 m. Terenul este strabatut de inca 2 strazi paralele cu strada Sliven reglementate prin PUZ Alba Micesti cu profil de 10 m, anume strada Aradului si strada Radna. Pentru crearea acestor 2 strazi (Radna si Aradului) si pentru modernizarea celorlalte 2 (Sliven si Nazareth Illit) se vor crea parcele distincte carora li se va schimba categoria de folosinta din arabil in drum.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada** – Fata de limita de proprietate la drumul nou creat si str. Nazareth Illit cladirile se vor amplasa retrase cu 5.00 m, iar la strada Sliven retragerea fata de aliniament propusa va fi impusa de zona de protectie a magistralei de gaz, iar la strazile Radna si Aradului retragerea va fi de 6.00 m.

**Retragerile fata de proprietatile vecine:**

- distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau h/2, dar nu mai putin de 3 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.

- jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

**Regim maxim de inaltime admis: P+1+M**

**POT max. admis = 40%, CUT max.admis = 1.20**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Sliven a carei platforma stradala este de 13.00 m. Pentru drumul nou creat, reglementarea urbanistica propune un profil transversal de 8.00 m, cu mentiunea ca se propune o reglementare juridica in doua etape si anume: - etapa I: se va realiza o strada cu un trotuar de 1 m catre interiorul lotului studiat si doua benzi de circulatie de 3 m fiecare, total reglementat juridic = 7 m; - etapa II: se va realiza ulterior, la momentul completarii frontului strazii cu loturile construibile de pe latura sud, moment in care se va realiza si al doilea trotuar cu latime de 1 m, completand reglementarea urbanistica de 8 m a strazii propuse.

Toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte norme tehnice. In interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare. Accesese vor fi directe. Se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele. Se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

**Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa:** Alimentarea cu apa va fi rezolvata prin racordare la retea existenta in zona. Evacuarea apelor menajere uzate se va realiza prin racordare la retea existenta in zona. Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordare la retea existenta in zona. Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la retea existenta in zona.

*Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul consultării. Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.*

*În ședința Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică si în ședința Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 17.01.2018, s-a primit aviz favorabil.*

Alba Iulia, 15.01.2018

Arhitect Sef,  
arh. Hedviga Călin

Intocmit,  
Alexandru Romanitan



