

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

***ELABORARE PUZ IN SCOPUL MODIFICARE REGLEMENTARI
URBANISTICE APROBATE (PENTRU CONSTRUIRE SPALATORIE,
INTRETINERE SI REPARATII AUTO) »
Alba Iulia, Oarda, str.Graului,nr.1***

Pr. nr. 1/2023

***BENEFICIAR:*
MIHON CONSTANTIN**

1.

Pr. nr. 1/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

ARTICOLUL 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

ARTICOLUL 2. Baza legala a elaborarii

ARTICOLUL 3. Domeniu de aplicare

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

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

ARTICOLUL 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la pastrarea interesului public

ARTICOLUL 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

ARTICOLUL 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

III. Zonificarea functionala

Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE cu subzona MI – subzona mixta – servicii,comert, in vederea realizarii unei spalatorii auto.

UTR-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 (PENTRU ZONA EXTINSA CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE)

UTR-L6A, SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA (PENTRU ZONA EXTINSA CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE)

V. Unitati teritoriale de referinta

I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

ARTICOLUL 2

Baza legala a elaborării Regulamentului

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor biective de interes național, județean și local

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnică”, indicativ GM010/2000

- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, , rebulicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții -Aprobate prin ORDIN nr. 839 din 12 octombrie 2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele, Republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona în partea sud-est a Municipiului Alba Iulia, în Oarda fiind o parcelă de colț și delimitată de strazile Graului și DC 107 (str. Dumbravita). Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea rezentelelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

Pentru amplasamentul studiat s-a emis avizul de oportunitate nr.1 DIN 2024.

Prin avizul de oportunitate se propune studierea unei zone extinse, respectiv punctul 1 din avizul de oportunitate se specifică următoarele: **Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z : «Zona funcțională propusă este posibil să genereze o zonă cu restricții pe o rază de 15m în jurul parcelei conform art.5 din OMS 119 din 2014, determinând**

extinderea zonei, astfel ca teritoriul reglementat este format de toate Cf-urile afectate de interdicția de construire a locuințelor stabilită de limita incintei terenului CF 77274, va cuprinde proprietățile la nord de strada Dumbravitei nr.83, la vest pe Dumbravitei nr.70, terenul vecin pe latura Sud cu CF 77275, și terenurile de la Est cu CF 72885 și teren cu nr.cadastral 3015/98».

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTRurilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

Terenuri agricole din intravilan

1. Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Alba Iulia, localitatea Oarda.
2. Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism

Suprafete impaduriite

Nu este cazul

Resursele subsolului

Nu este cazul

Resurse de apa si platforme meteorologice

3. Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

4. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul

Includerea imobilului in listele monumentelor istorice/ale naturii ori in zona de protectie a acestora

Conform certificat de urbanism terenul este situat in ansambluri situri: Limba-Bardane, Limba Sesu Orzii, cod.1103.02, 1106.03.

ARTICOLUL 5**Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public****Expunerea la riscuri naturale**

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

4. Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

5. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

6. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

7. Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale beneficiarilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

8. Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către beneficiarii interesați.

9. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

10. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

11. Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților*

12. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

13. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate

colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

14. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

15. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism.

16. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Procentul de ocupare a terenului

18. Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 36%

19. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Lucrari de utilitate publica

20. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

21. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

22. Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

23. Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Amplasarea cladirilor trebuie sa se faca in zone sigure, pe terenuri salubre care sa asigure:

1. In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului P.U.Z. , planșa de Reglementari urbanistice zonificare.
2. Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiunii functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

Orientarea fata de punctele cardinale

1. Igiene și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea fata de drumurile publice

1. Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

Amplasare fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul

Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R."

Nu este cazul

Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

Amplasarea fata de aliniament

6. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

7. Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise.

8. Pentru parcelele de colț, alinierea construcțiilor se va realiza față de ambele aliniamente.

9. Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

Amplasarea in interiorul parcelei

15. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

ARTICOLUL 7**Reguli de privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Accese carosabile

1. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
2. Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public având profil reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată. Parcelele care au acces carosabil / pietonal doar prin servitute nu sunt construibile.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.
4. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.
5. Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
6. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi materiale permeabile.
7. Structura rutiera se va compune din umplutura de balast 30cm compactat în straturi succesive și 15cm piatra sparta amestec 0-63mm, pe o lățime de 6m conform profilelor transversale propuse.

Accese pietonale și pentru biciclete

8. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
9. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
10. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 8**Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara****Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente**

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

Realizarea de rețele edilitare

2. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către beneficiar în întregime, cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal.
3. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar.
4. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
5. Pentru noile dezvoltări în comună nu se admit soluții de echipare edilitară în sistem

individual.

6. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețelele tehnico-edilitare și circulații.

7. Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

8. Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.

10. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)

13. Se interzice dispunerea supraterană a rețelelor de distribuție gaz și a racordurilor la acestea

14. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza localității.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

15. Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

17. Lucrările prevăzute la alin. (15) și (16), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

1. Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural.

2. Parcela destinată pentru construirea unei spalatorii auto va avea suprafața de 534mp după cederea la drum în vederea modernizării acestuia, fiind o parcelă de colț.

3. Edificabilul maxim propus (suprafața de teren maximă pe care se va amplasa noua construcție) este reprezentat în planșa de Reglementări Urbanistice

Înălțimea construcțiilor

4. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament, respectiv P.

6. Înălțimea maximă admisibilă la streșina a clădirilor pentru servicii, calculată de la cota terenului sistematizat va fi 4,0 metri.

7. Acoperișul va fi în două ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade, iar înălțimea coamei pentru clădire nu va depăși 5.0 m, calculat de la cota terenului sistematizat.

Aspectul exterior al construcțiilor

10. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.

11. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

17. Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice spalatoriilor auto–confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, policarbonat etc.)

18. Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.

19. Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se va utiliza lemn sau tâmplărie PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn). Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.

20. Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.

21. Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

22. Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 10

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri

Parcaje

1. Sunt asigurate necesarul de parcaje care se vor amenaja în incinta pentru această funcțiunea propusă

2. În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

3. Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public, excepție făcând parcurile publice amenajate

4. Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare

5. Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcurii sau pentru depozitare.

Spații verzi și plantate

8. În cadrul parcelei studiate se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 45%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public și totodată protecție fonica față de vecinătăți. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

10. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

12. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;

13. Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Împrejmuiri

14. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, lemn și metal);

15. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;

16. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

17. Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

18. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;

19. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și vor fi construite de la limita de aliniere a construcțiilor pe lot.

20. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Zona functionala a fost stabilita in planșa de Reglementari Urbanistice.

În urma analizei situației existente, precum și a tendințelor de dezvoltare, s-a concluzionat ca optimă dezvoltarea acestei zone pentru servicii fiind o parcela de colt astfel se propune realizarea unei spalatorii auto cu doua locuri pe parcela de teren proprietate privata.

Referitor la zona extinsa propusa a fi studiata prin avizul de oportunitate, aceste parcele situate in intravilan se vor supune conditiilor urbanistice aprobate in documentatiile de urbanism existente, respectiv zona L3A si zona L6A.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, destinația terenului va fi:

- Terenuri pentru servicii
- Terenuri pentru locuire individuala
- Circulații carosabile si pietonale

Principalii indici urbanistici ai PUZ

Suprafata studiata conform conditii aviz de oportunitate :	11.635 mp
Intravilan existent studiat:	11.635 mp
Intravilan existent propus:	11.635 mp
Suprafata proprietate privata	735,0mp

Regimul maxim de inaltime va fi **P**

Suprafata la care se va roporta POT, CUT, este de 633,25mp, dupa cedarea la drum.

Procentul MAXIM de ocupare a terenului va fi 36%, RESULTAT 13 %

Coeficientul MAXIM de utilizare a terenului va fi 0,96 RESULTAT 0,13

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE cu subzona MI – zubzona mixta – servicii,comert, in vederea realizarii unei spalatorii auto.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție)

și servicii.

In situatia analizata se doreste trecerea terenului din L3A in UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE in subzona MI – subzona mixta – servicii,comert, in vederea realizarii unei spalatorii auto.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Pentru toate UTR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și / sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z.

(reparcelare / reconfigurare).

A1+MI - cu următoarele recomandarii:

- parcaje la sol și multietajate;
- spalatorii auto, stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

A1 + MI - se admit cu următoarele condiționări:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- in cazul conversiei funcționale este necesara identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- in cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

A1 + MI -cu următoarele interdicții:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN si DJ a activitatilor care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in oras si de la linia de cale ferata principala si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

MI- pentru activitati de servicii parcelele vor avea o suprafata de minim 500 mp si un front minim la strada de **20,00** metri.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

MI - regimul de construire poate fi izolat sau cuplat

- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

MI - clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de **6.00** metri;

- in toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim **6.00** metri;
- in cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decat **A ,MI**, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (in special servicii publice și locuințe) a

ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

MI - cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.

Indicii urbanistici

(POT,CUT) se calculează pe parcelă ramasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

MI - cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

MI - cu următoarele condiționări:

- se vor respecta înălțimi maxime ale clădirilor de 8,00 metri;

MI

- înălțimea clădirii pentru parcela studiată nu va depăși înălțimea de 5,0 metri;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

MI – cu următoarele condiționări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

MI - toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

MI - cu următoarele condiționări:

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim **40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **50mp**;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat colectării deșeurilor

menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

MI -cu următoarele condiționări:

- imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60** m. și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.00** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.00** m înălțime, intre cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor in incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim:

MI -Subzona / unitatea de referință

H maxim +5,00m

POT maxim 36 %

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim:0,96

H maxim P

CUT maxim 0,96

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

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

- Articolul 1 Utilizări admise
- Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

- Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 Circulații și accese
- Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 Spații libere și plantate
- Articolul 14 Împrejmuiri

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**Generalități**

Zona este ocupată cu:

▸ Locuire individuală cu densitate mică, dezvoltată pe un parcelar de tip urban, omogen și regulat, în mare parte rezultat al unor operațiuni de urbanizare, elaborate anterior prezentului PUG

Condiționări primare

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Secțiunea I Utilizare funcțională**Articolul 1 Utilizări admise**

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
-

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - o să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - o să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - o activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Mica producție sau service auto (în baza unui studiu de impact asupra mediului)
- -se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență. Condițiile de creștere a acestora vor respecta normele sanitare în vigoare, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate -Ordinul 119/2018 art 15 și se va obține acordul notarial al vecinilor direcți în ce privește zgomotul pe care aceste animale îl produc. Terenul alocat animalelor se va afla la o distanță de minim 10 m de arealul constructibil al vecinilor. În mediul urban, prin hotărâri ale consiliilor locale sau prin studiu de impact asupra sănătății se pot stabili distanțe de protecție sanitară mai mari decât cele specificate în prezentul ordin, în funcție de specificul fiecărei unități administrativ- teritoriale
- 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 calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;
-
-

Articolul 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;
- 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.
 - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie ;

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4

Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul 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.

Pentru parcelele pe care se dorește realizarea de alte funcțiuni permise în zonă în afară de cea de locuire, suprafețele minime vor fi determinate astfel încât să permită buna funcționare a activității propuse, cu respectarea prezentului Regulament, și a indicilor urbanistici propuși prin acesta. În aceste cazuri este obligatorie elaborarea de **Planuri Urbanistice de Detaliu** care să reglementeze din punct de vedere urbanistic parcela.

- Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de *Reglementări Urbanistice*, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Articolul 5

Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate;
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- 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;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi .
 - **Aliniere posterioară: clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media zonei cuprinsă între două intersecții,**
 - o De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești.
 - o Se va putea solicita depășirea limitei alinierii posterioare pentru clădirile principale în următoarele cazuri:
 - Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Sef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U.
 - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), se va elabora un P.U.D..
 - Construcțiile principale se pot amplasa pe aliniament.

Articolul 6

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

- pentru locuința izolată
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină 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;
- pentru locuința cuplată
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- - 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 limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;
- pentru locuința insiruită
- - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- - 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 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.

Pentru toate tipurile de clădiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea însoțirii locuințelor.

Articolul 7

Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii:
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și

interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța între fatada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fatada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

- distanța între fatada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

Articolul 8 Circulații și accese

cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** metri lățime dintr-o circulație publică

- 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 crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

- 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 capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor

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 putin 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.

Pentru alte functiuni decat locuirea se vor prevedea locuri de parcare conform legislatiei in vigoare (Anexa 5 a RGU, respectiv normativele specifice functiunii respective)

Articolul 10

Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

inaltimea maxima admisibila este **P+I+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+I+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 11

Aspectul exterior al construcțiilor

- Asigurarea caracterului urban al zonei pentru activitati de productie va conditiona eliberarea autorizatiei de construire. Aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape cu pante mici. Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă. Cornișele(coronamentul cladirii) vor fi de tip urban.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de vecinătăți și profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei rezidențiale – tencuieli lise pentru fațade,placaje din piatră sau ceramice, plăci de tablă perforata, sticla,etc.
- Culorile folosite pentru construcții vor fi unitare, maxim 3, avand o dominata.
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre), se recomandă utilizarea aluminiului sau a lemnului. Se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre . Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura construcțiilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Articolul 12

Condiții de echipare edilitară

- 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, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

Articolul 13

Spații libere și 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;

se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0 mp/ locuitor** ;
loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Articolul 14

Împrejmuiri

la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **60 cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de **1,8 m** . Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;

Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic.

Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT Maxim 40% pentru locuinte si functiuni complementare

POT Maxim 35% pentru locuinte

Articolul 16

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

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

L6 - SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI

GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona se compune din urmatoarele unitati de referinta:

- **L6 A** - subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare inguste si adanci (raport l/L > 4), cu anexe gospodaresti care separa curtea de gradini cultivate, avand o liziera de pomi pe limita de fund sau/si intre parcele, situate in Oarda . Cladirile izolate de forma alungita au un calcan spre o limita de proprietate si fatada lunga orientata spre calcanul casei invecinate dispuse in mod similar . Acest tip de tesut rezidential este adaptat atat functiunii de tip rural cat si urban si confera imaginii stradale o mare coerenta volumetrica. Se asigura o buna insorire si lumina datorita acoperirii volumelor in doua ape (panta de cca 40- 45o) precum si o buna intimitate dar, se constata trei dezavantaje – (1) orice insertie de alt tip de locuinta se inscrie cu dificultate in parcelarul existent ,(2) locuinta are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viata urbana, (3) din cauza formei alungite cladirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafata peretilor exteriori)

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L6 A

- locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc sau insiruite si cuplate in logica de evolutie spre urban a tipului traditional cu P, P+1;

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L6 A

- 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- 40o; 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L6 A - 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 re folosibile;
- 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.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

L6 A

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim **500** mp. si un front la strada de minim **8,0** m. in tesut existent si **12,0**m in (re)lotizari
- parcela este construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim **3,0** m. latime;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L6 A + L6 B

- 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 **4.0** metri daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

L6 A

- 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, aliniate la constructiile vecine;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

L6 A - distanta minima dintre cladirile de locuit de pe aceeași parcelă va fi de minim de **4.0** metri;
- se vor respecta distantele sanitare de minim **10,0** metri fata de fantani.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**L6 A**

- parcelă va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**L6 A**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**L6 A**

- înălțime maximă admisibilă la cornise - **7.0** metri (P+1+M)

- acoperișul va fi în două ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 30- 40 o pornind de la linia cornisei sau stresinei;

- anexele gospodărești se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele învecinate;

înălțimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietății

(bucătării de vară, garaje, magazine, sere) va fi de maxim **2,80m** de la cota terenului.

- acoperișul va fi în două sau patru ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 40-45 o pornind de la linia cornisei sau stresinei;

- anexele gospodărești se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele învecinate;

înălțimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietății

(bucătării de vară, garaje, magazine, sere) va fi de maxim **2,80m** de la cota terenului.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**L6 A**

- cladirile noi și modificările sau reconstrucțiile de clădiri existente vor respecta arhitectura tradițională de tip ardelenesc, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu cladirile învecinate;

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**L6 A**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- rezolvarile punctuale tradiționale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apă potabilă și se va lua în considerare racordarea la viitoarele rețele publice de apă și canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice prin rigole sau prin rețeaua publică de canalizare pluvială;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**L6 A**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădina cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp.

- pe terenurile în pantă se recomandă plantarea limitelor de proprietate cu specii locale de arbori sau de pomi fructiferi care prin forma rădăcinilor favorizează stabilizarea versanților.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**L6 A**

- gardurile la stradă, cele laterale și posterioare vor respecta tradiția locală;

- se va prelua inaltimea si elemente traditionale de la imprejurimile vecine, pentru a avea o imagine unitara;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L6 A

- POT maxim = **25 %**,

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

L6 A

- **CUT** maxim = **0,75** mp.ADC/mp.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitățile Teritoriale de Referință s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.

UTR A - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE cu subzona MI – subzona mixta – servicii,comert, in vederea realizarii unei spalatorii auto.

UTR-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 (PENTRU ZONA EXTINSA CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE)

UTR-L6A, SUBZONA LOCUINTELOR DE TIP RURAL CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA (PENTRU ZONA EXTINSA CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE)

INTOCMIT,
Fleschin Stelian

