



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### - PUZ – reglementare zona pentru functiuni sportive si zona pentru locuinte individuale-

mun. Alba Iulia, str. Pepinierei, nr 11, 13, 15, jud. Alba  
CF 92181, 955mp – CF 113130, 1260mp – CF 115103

#### I. Dispozitii generale

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

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

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

#### III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

#### IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale din zona studziata

- L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**  
**V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**  
**CA** - Zona cai de comunicatie rutiera

#### V. Unitati teritoriale de referinta

## I. Dispozitii generale:

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

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

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

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

### **2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

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

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

### **3. Domeniul de aplicare**

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

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

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

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

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona de la sud a municipiului Alba Iulia, pe 3 imobile aflate in intravilan, cu acces din strada Pepinierei.

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

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

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)*

Situl analizat are in prezent regimul de folosinta teren agricol, fiind amplasat in intravilanul localitatii.



Prin implementarea investitiei se propune construirea a doua locuinte, fiecare pe cate o parcela si reglementarea unei parcele in vederea realizarii a trei terenuri de tenis

Imobilul studiat nu prezinta zone cu valoare peisagistica si nu este inclus in zone naturale protejate sau zone construite protejate.

In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru constructii si amenajari, vor fi inierbate si plantate.

## 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)*

Situl analizat nu este in zone expuse la riscuri naturale sau zone tehnologice.

Obiectivul investitiei nu presupune functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Pentru implemmentarea investitiei se va realiza bransamentul la retelele edilitare din zona (electrica, apa-canal, gaz).

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibil realizarea obiectivelor de investitie propuse.

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**

POT maxim 40% CUT maxim 1,2

**V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**

POT maxim 25% CUT maxim 0,25

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)*

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**

Fata de strada Pepinierei constructiile vor avea o retragere de minim 6.00m

Fata de limita posterioara se impune o retragere de minim 10.00m

Fata de limitele laterale se impune pe limita estica o retragere de minim 3,00m, iar fata de limita vestica o retragere de minim 0,60m

Distanta dintre doua cladiri amplasate pe aceasi parcela poate fi redusa la ½ din inaltimea medie a fronturilor opuse, dar nu mai putin de 6m, atunci cand cel putin una din fatade prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi de locuit.

**V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**

Fata de strada Pepinierei constructiile vor avea o retragere de minim 6.00m

Fata de limita posterioara se impune o retragere de minim 1.00m

Fata de limitele laterale se impune pe limita estica o retragere de minim 3,00m, iar fata de limita vestica o retragere de minim 0,60m

## 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)*

Pentru obiectivele de investitie propuse, accesul auto si cel pietonal in incinta se realizeaza pe latura de sud, din strada Pepinierei. Se propune ralgirea tramei stradale la 8,00m (7,00m carosabi, si 1,00m pietonal)

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)*

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau in total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Pentru implemmentarea investitiei se va realiza bransamentul la retelele edilitare din zona.



Se impune racordarea burlanelor la canalizare, sub trotuare, sau directionarea apelor pluviale spre zonele verzi, pentru a evita producerea ghetii.

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

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)*

Forma celor trei imobile analizate este regulata, avand urmatoarele suprafete: 3237mp – CF 92181, 955mp – CF 113130, 1260mp – CF 115103

Forma terenului este neregulata, avand o suprafata de 2389mp in urma dezmembrarii pentru reglementarea profilului transversal al strazii Dupa Gradini.

Regimul de inaltime propus pentru subzona locuintelor individuale si semicolective P+1E+M (cu o inaltime de maxim 9m de la CTS), respectiv pentru subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport se propune regimul de inaltime P ) cu o inaltime de maxim 14m de la CTS)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei

### 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)*

Se vor amenaja locuri de parcare in incinta, minim 1 loc de parcare / locuinta individuala, respectiv minim 9 locuri de parcare pentru cele 3 terenuri de tenis.

Pentru subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport, un procent de minim 4% (dar nu mai putin de 2 locuri) din nr de locuri de parcare va fi rezervat pentru persoanele cu dizabilitati

In cadrul incintelor se vor pastra suprafete verzi care urmaeaza sa fie amenajata peisagistic.

## III. Zonificarea functionala:

### 11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a PUZ-ului.

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

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

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**

**V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**

CA - Zona cai de comunicatie rutiera

(4) Imobilele, aflate in proprietate private a persoanelor fizice (Radoane Catalin, Radoane Mihaela, Poruț Samuel-Adrian, Poruț Liana și Todor, Ioana Elena), pe care urmeaza sa se realizeze investitia propusa, sunt in-cadrate in **L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**. Pentru implementarea investitiei se propune schimbarea de functiune pentru CF 92181 in **V3** - zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport** pentru amenajarea a 3 terenuri de tenis. Pe celalalte 2 imobile se propune reglementarea parcelelor in vederea construirii a cate o locuinta individuala pe fiecare parcella.

## IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**

Funcțiunile propuse, de locuire individuala, vor reglementa modalitățile de construire ale zonei functionale.

Autorizarea in zona a constructiilor se va face cu respectarea si corelarea atat a regulilor de baza privind ocuparea terenului cat si a celor privind amplasarea si conformarea constructiilor.

### 1. Generalitati



## **Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale**

**L3A** – zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semicolective**

## **Articolul 2 - Functiunea dominantă a zonei**

Zona de locuinte individuale

## **Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei**

-se respecta prevederile art. 14 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism

## **2. Utilizare funcțională**

### **Articolul 4 - Utilizari permise**

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti

-bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

### **Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii**

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

-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, 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;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

### **Articolul 6 - Interdictii temporale**

Nu este cazul

### **Articolul 7 - Interdictie permanenta**

Orice utilizări, altele decât cele mentionate anterior.

- 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 animalelor pentru productie si subzistenta;

depozitare en gros;

depozitari de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

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;

ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice

## **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiunii functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotului si nocivitatilor).

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

**Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale**

-va respecta prevederile art. 17 din R.G.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

**Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice**

-va respecta prevederile art. 18 din R.G.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

**Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament**

-se va autoriza cu respectare distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI urbanistice.

\* termenul de distanta minima nu impune aliniera constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata in plansa U2.

Astfel, constructiile noi se vor amplasa cu o retragere de 6,00m la strada Pepinierii

**Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei**

- se respecta prevederile art. 24 din R.G cu precizarea ca: toate constructiile se vor executa intre limitele retragerilor fata de aliniamente si cu respectarea distantelor impuse de codul civil fata de celelalte laturi ale parcelei.

**3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii****Articolul 12 - Accese carosabile**

-se respecta prevederile art. 25 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto si cel pietonal in incinta se realizeaza pe latura de sud, din strada Pepinierii. Se propune ralgirea tramei stradale la 8,00m (7,00m carosabi, si 1,00m pietonal)

**Articolul 13 - Accese pietonale**

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

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

**3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

In zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

**Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente**

- se respecta art. 27 din R.G.

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

**Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare**

-se respecta art. 28 din R.G.

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

**Articolul 16 - Proprietatea publica asupra rețelilor tehnico - edilitare**

- se respecta art. 29 din R.G.

Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

Rețelele de apa, 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.

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

### 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### **Articolul 17 - Parcelarea**

- se respecta art. 30 din R.G.

Este propusă dezmembrarea parcelelor analizate pentru reglementarea profilului transversal al strazii Pepinierii.

#### **Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor**

- se respecta art. 31 din R.G. cu precizarea :

Pentru clădiri noi regimul maxim de înălțime va fi de P+1E+M pentru locuințele individuale

#### **Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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 clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

#### **Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT):**

POT maxim 40%

CUT maxim 1,2

### 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### **Articolul 21 - Parcaje**

Se evidențiază un tip de parcaj: funcțiunea de locuire individuală

Se vor amenaja locuri de parcare în incintă, minim 1 loc de parcare / locuința individuală

#### **Articolul 22 - Spații verzi și plantate**

- se respecta art. 34 din R.G.

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

#### **Articolul 23 - Împrejurimile**

- se respecta art. 35 din R.G.

- la autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

- împrejurimile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

### **V3 - zona spațiilor plantate - subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport**

Funcțiunile propuse, de terenuri de sport, vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

#### **1. Generalități**

##### **Articolul 1 - Tipuri de subzone funcționale**

#### **V3 - zona spațiilor plantate - subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport**

##### **Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

Zona terenuri pentru agrement și sport

##### **Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

- se respecta prevederile art. 14 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația

construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism

## **2. Utilizare funcțională**

### **Articolul 4 - Utilizări permise**

- sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

### **Articolul 5 - Utilizări permise cu condiții**

- amenajările să se integreze în cadrul natural și peisaj

- construcții închise sau deschise pentru susținerea activității de bază, cu condiția ca acestea să fie provizorii, realizate din materiale ușoare fără fundații.

### **Articolul 6 - Interdicții temporale**

Nu este cazul

### **Articolul 7 - Interdicție permanentă**

- se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare

pentru toate parcurile, zonele de agrement și/sau terenurile de sport existente în zona de protecție și de siguranță a instalațiilor RET se vor lua, imediat măsuri de desființare.

- este interzisă desfășurarea de activități cu efecte daunătoare asupra vegetației și amenajărilor

## **3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

În zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea construcțiilor față de aliniament are la baza rațiunii funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivitatilor).

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

#### **Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale**

-va respecta prevederile art. 17 din R.G.

Se recomandă orientarea terenurilor de sport, cu axa lungă, pe direcția nord-sud.

#### **Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice**

-va respecta prevederile art. 18 din R.G.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

#### **Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament**

-se va autoriza cu respectare distanței minime obligatorii admise notate în metri pentru fiecare zonă pe planșă de REGLEMENTARI urbanistice.

\* termenul de distanță minimă nu impune alinierea construcțiilor la această limită, ca urmare se admite amplasarea construcțiilor în adâncimea loturilor la distanță mai mare decât valoarea minimă explicitată în planșă U2.

Astfel, construcțiile noi se vor amplasa cu o retragere de 6,00m la strada Pepinierii

#### **Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei**

- se respectă prevederile art. 24 din R.G. cu precizarea că: toate construcțiile se vor executa între limitele retragerilor față de aliniamente și cu respectarea distanțelor impuse de codul civil față de celelalte laturi ale parcelei.

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

#### **Articolul 12 - Accese carosabile**

-se respectă prevederile art. 25 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto și cel pietonal în incintă se realizează pe latura de sud, din strada Pepinierii. Se propune rălgirea tramei stradale la 8,00m (7,00m carosabil, și 1,00m pietonal)

#### **Articolul 13 - Accese pietonale**



- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

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

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

### **Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente**

- se respecta art. 27 din R.G.

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.

### **Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare**

-se respecta art. 28 din R.G.

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

### **Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare**

- se respecta art. 29 din R.G.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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.

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

### 3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

#### **Articolul 17 - Parcelarea**

-se respecta art. 30 din R.G.

Este propusă dezmembrarea parcelelor analizate pentru reglementarea profilului transversal al strazii Pepinierii.

#### **Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor**

-se respecta art. 31 din R.G.cu precizarea :

Pentru clădiri noi regimul maxim de înălțime va fi de P pentru clădirile amplasate pe parcela reglementată pentru agrement și sport

#### **Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor**

- va respecta art. 32 din R.G.cu precizarea :

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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 clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

#### **Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT):**

POT maxim 25%

CUT maxim 0,25

### 3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

#### **Articolul 21 - Parcaje**

Se evidențiază un tip de parcaj: funcțiunea terenuri de sport

Se vor amenaja locuri de parcare în incintă, minim 3 locuri de parcare / teren de tenis.

Un procent de minim 4% (dar nu mai puțin de 2 locuri) din nr de locuri de parcare va fi rezervat pentru persoanele cu dizabilități pentru funcțiunea de agrement și sport

#### **Articolul 22 - Spații verzi și plantate**

- se respecta art. 34 din R.G.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

### **Articolul 23 - Imprejmuirile**

-se respecta art. 35 din R.G.

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii

## **CA - Zona cai de comunicare rutiera**

Funcțiunile propuse, cai de comunicare rutiera, vor reglementa modalitățile de construire ale zonei functionale.

Nu este permisă realizarea de construcții.

Se va reglementa ca zona rezidentială cu max 20km/h și prioritate a pietonilor (conform Codul rutier și Normele de aplicare ale acestuia și art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, regulament aprobat prin HG 1391 din 4 octombrie 2006)

### **1. Generalități**

#### **Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale**

##### **CA - Zona cai de comunicare rutiera**

#### **Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei**

Zona de circulație rezidențială

#### **Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei**

-se respecta prevederile art. 18 din R.G.

*În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:*

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;*
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);*
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.*

*În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.*

*În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.*

### **2. Utilizare funcțională**

#### **Articolul 4 - Utilizări permise**

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
  - Circulații carosabile
  - Piste de biciclete
  - Trotuare, zone pietonale
  - Refugii, treceri de pietoni
  - Parcaje publice
  - Spații de staționare
  - Stații pentru mijloace de transport în comun
  - Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
  - Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
  - Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
  - Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
  - Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

**Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii**

Se stabilesc în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor

**Articolul 6 - Interdicții temporale**

Nu este cazul

**Articolul 7 - Interdicție permanentă**

Orice utilizări, altele decât cele menționate anterior.

**3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

-va respecta prevederile art. 23 din R.G.

***Amplasarea față de aliniament***

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

**Articolul 8 – Stationarea autovehiculelor**

- se respecta art. 33 din R.G.

***Parcaje***

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- Staționarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulațiilor se va face doar în parcajele propuse prin prezentul PUZ

- Parcajele vor fi înverzite cu cel puțin câte un arbore la 4 locuri de parcare

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism

- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

**Articolul 9 - Spații verzi și plantate**

- se respecta art. 34 din R.G.

- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, parcaje, amenajări, platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor, se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori aliniamente de arbori, conform planșelor desenate de Reglementări Urbanistice, pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;

- 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 mult mai redus.

### Articolul 10 - Imprejmuirile

Atât terenurile ocupate cu infrastructură pietonală, velo și rutieră cât și terenurile adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejurimi.

### V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

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

In cadrul PUZ, **UTR-ul L3A** (zona locuinte joase neprotejate - **subzona locuintelor individuale si semi-colective**), respective **UTR-ul V3** (zona spatiilor plantate - **subzona spatiilor plantate pentru agrement si sport**) se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Șef proiect,  
arh. Zsolt FREUND-FLEŞCHIN



Intocmit,  
arh. Karina MAN

