

**NR. PROIECT 25.06/2025**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**ELABORARE PUZ MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE  
APROBATE ÎN L3A SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI  
SEMICOLECTIVE, ÎN VEDEREA SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN  
LOCUINȚĂ ÎN SEDIU ADMINISTRATIV  
municipiul Alba Iulia, str. Fântânele, nr.12A, jud. Alba**

**AMPLASAMENT :** municipiul Alba Iulia, str. Fântânele, nr.12A, jud. Alba

**INIȚIATOR/ BENEFICIAR:** Autoritatea Națională pentru Administrare și  
Reglementare în Comunicații (ANCOM)

mun. București, str. Delea Nouă, NR.2, Sector 3, Cod poștal: 030925;

**PROIECTANT GENERAL :**

S.C. " SECRET ART " S.R.L. Str. David Prodan, nr. 9, municipiul ALBA IULIA,  
JUD. ALBA

**COLECTIV DE ELABORARE:**

Arhitectură și urbanism: Arh. Anamaria Adriana Muntean

Instalații: Ing. Adrian Zamă

**06.2025**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE :**

- 1.Foaie de capat
- 2.Borderou de piese scrise si desenate
- 3.Memoriu justificativ
- 4.Regulament de urbanism
- 5.Plan de actiune pentru implementarea investitiilor propuse
- 6.ANEXE:  
Certificat de urbanism  
Extas de carte funciara  
Avize
7. Studiul geotehnic
8. Informarea populatiei

### **PIESE DESENATE :**

- U 1 - Încadrare în teritoriu
- U 2 - Situația existentă
- U 3 - Reglementări urbanistice- zonificare
- U 4 - Reglementări- echipare edilitară
- U 5 - Proprietatea asupra terenurilor
- U 6 - Mobilare urbanistică

### **SCARA:**

- 1: 5000
- 1 : 500
- 1 : 500
- 1 : 500
- 1 : 500
- 1 : 500

## **MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI**

**Denumire lucrare :** Elaborare PUZ modificarea reglementărilor urbanistice aprobate în L3A subzonă locuințe individuale și semicolective, în vederea schimbului de destinație din locuință în sediu administrativ, municipiul Alba Iulia, str. Fântânele, nr.12A, jud. Alba

– **Inițiator :**

**Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM),**  
mun. București, str. Delea Nouă, NR.2, Sector 3, Cod poștal: 030925;

– **Elaborator proiect :**

**S.C. " SECRET ART " S.R.L.**

str. David Prodan, nr. 9

Mun. ALBA IULIA, Jud. ALBA ,Tel. 0746/ 229844

– **Data elaborării: 06.2025**

**1.2.OBIECTUL LUCRĂRII :** Obiectul prezentei documentații este modificarea zonificării L3A pentru a permite și sediile instituțiilor publice. Reglementarea urbanistică a zonei similare L3A cu indicatori de urbanism, poziție edificabil sediu în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limite laterale și spate.

Reglementarea zonei L3A pe proprietățile vecine pentru adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

#### **SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM**

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicită:

– Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate în L3A subzonă locuințe individuale și semicolective, în vederea schimbului de destinație din locuință în sediu administrativ prin modificarea zonificării L3A pentru a permite și sediile instituțiilor publice. Reglementarea urbanistică a zonei similare L3A și anume: L3Am și L3Ais cu indicatori de urbanism, poziție edificabil sediu în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limite laterale și spate, adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

– Modificări punctuale în regulamentul de urbanism care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei.

#### **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ**

Terenul studiat este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia, și conform P.U.G. și R.L.U., aprobat prin H.C.L. nr. 158/ 2014, se află în Zona rezidențială UTR L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, conform PUG și RLU aprobate, ale municipiului Alba Iulia. Inițierea acestui studiu P.U.Z. a fost generată de parcelele înscrise în CF nr. 111028, nr. cad. 111028 , având categoria de folosință de sediu administrativ, depozitare, teren- curți construcții în suprafață de 377m<sup>2</sup>.

Prin prezentul plan urbanistic zonal se propune: modificarea zonelor funcționale: una pe parcela ce a generat PUZ-ul- L3Ais, și una pe restul parcelelor din perimetrul zonei reglementate- L3Am, similare celei existente cu extinderea funcțiunilor admise. Se propune și modificarea alinimentului posterior.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE:**

#### **LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR P.U.Z:**

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect.

#### **LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE INTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.:**

Ridicarea topografică a terenului studiat în sistem STEREO 70 pusă la dispoziție de către beneficiar:

**Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM);**

Studiul geologic.

#### **DATE STATISTICE**

Nu e cazul.

#### **PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC**

#### **DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI**

PUG și RUL al municipiului Alba Iulia, aprobat.

## **2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **DATE PRIVIND EVOLUTIA ZONEI**

Terenul studiat se află în municipiul Alba Iulia, în partea de est a acestuia- în apropierea pieții agroalimentare din Cetate, pe strada Fântânele. Este situat într-o zonă semicentrală de locuințe individuale și semicolective, o zonă bine conturată ca zonă rezidențială, cu inserții punctuale: locașuri de cult, deservită de strada Toporașilor, conectată direct cu artera principală Bulevardul Revoluției 1989. Zona reglementată este în vecinătatea Colegiul Național Militar "Mihai Viteazul".

#### **CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELATIONATE CU EVOLUTIA LOCALITĂȚII**

Este o zonă dezvoltată din punct de vedere al investițiilor private: și anume locuințe individuale, cuplate și înșiruite. Calea de circulație este modernizată, având un profil transversal alcătuit din spațiu verde, trotuar, carosabil dublu sens, parcare, trotuar și spațiu verde.

#### **POTENTIAL DE DEZVOLTARE**

Fiind în apropierea unui pol central: zonă agroalimentară, instituții de învățământ și alte servicii, este de interes să se extindă posibilitatea inserării de alte funcțiuni conexe locuirii în această zonă.

### **2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE**

Terenul studiat se găsește în intravilanul municipiului Alba Iulia, în partea de est a acestuia- în apropierea pieții agroalimentare din Cetate, pe strada Fântânele. Terenul este aliniat la strada strada Fântânele în partea de est. Terenul ce a generat PUZ-ul este format dintr-un lot cu o formă regulată.

#### **POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII**

Terenul studiat se găsește în intravilanul municipiului Alba Iulia, este alcătuit dintr-o parcelă înscrisă în CF nr. 111028, având categoria de folosință de sediu administrativ, depozitare, teren-curți construcții în suprafață de 377m<sup>2</sup>.

#### **RELATIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.**

Municipiul Alba Iulia este așezat în partea central-vestică a țării, în largul culoar al Mureșului, la confluența acestuia cu Ampoiul, în zona de contact a două mari unități structurale : Munții Apuseni și sud-vestul Bazinului Transilvaniei, Podișul Târnavelor.

Teritoriul administrativ al municipiului Alba-Iulia se învecinează cu teritoriile administrative ale comunei Vinț și orașului Sebeș în partea de sud, în vest comuna Meteș, în nord comunele Ighiu, Galda și Sîntimbru, iar în est comunele Ciugud și Daia Română.

Zonă studiată este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia, la poalele Dealului Mamut:

- la vest- proprietatea privată a statului sau al unităților administrativ teritoriale;
- la sud- proprietate privată persoanelor juridice sau fizice;
- la nord- proprietate privată persoanelor juridice sau fizice;
- la est-strada Fântânele;

Zona este accesibilă din Bulevardul Revoluției 1989.

Strada Fântânele este echipată cu rețele de apă- canal, curent electric și gaze naturale.

Terenul ce a generat această documentație este bransat la rețelele de apă, canal, curent electric, gaze naturale.

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, municipiul ALBA IULIA, localitatea aparținătoare/cartierul MICEȘTI și implicit amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a CULOARULUI MUREȘULUI care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de «Culoarul Oraștiei» și «Culoarul Alba Iulia-Turda», separa local, PODIȘUL SECAȘELOR (subunitate geomorfologică a «Depresiunii Colinare a Transilvaniei») de extremitatea sudică și sud-estică a Munților METALIFERI - TRASCĂU (masive montane aparținătoare «Apusenilor de Sud»).

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în zona de pod a terasei medii a râului MUREȘ- [t(2) cu altimetrie relativă de cca 18-25.00m] — terasă conservată în versantul deluros drept al râului și care, ulterior detașării sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentată și remodelată de râul AMPOI și de o serie de alți afluenți locali (văi minore), cu caracter semipermanent- torențial. Terenul ce a generat elaborarea prezentei documentații este relativ drept, neprezentând declevități.

Clima regiunii este cea specifică zonei de dealuri și podișuri joase, respectiv temperat – continentală. Caracteristic acestui culoar al Mureșului este prezența vânturilor locale, calde și uscate (föhn), care determină scăderea umezelii aerului și frecvenței precipitațiilor. Pe de altă parte, toamna și iarna pătrund în zonă din aval, curenți de aer rece, încărcăți de regulă cu precipitații.

Stratul de fundare: Stratul superficial constituit local din argile nisipoase și/ sau argile prăfoase cu carbonați (venule și/sau concrețiuni mărunte), cafenii-gălbui la brun- roșcate, plastic vârtoase.

Seismicitatea: În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauza se caracterizează prin valoarea  $a_g = 0.10g$  (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul de recurență  $IMR = 225$  de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control (perioadei de colț) a spectrului de răspuns, amplasamentul se caracterizează prin valoarea  $T_c = 0.7$  sec.

Adâncimea de îngheț: Adâncimea de îngheț conform STAS 6054 /77 este de 0.90-1.00m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

În zonă nu s-au identificat factori potențiali de risc.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

**Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Circulația în zona este compusă din drumul național bulevardul Revoluției 1989 și drumuri locale.

Accesul la terenul, care a generat acest studiu, alcătuit dintr-o parcelă se realizează din strada Fântânele.

Strada Fântânele este o stradă cu următorul profil: spațiu verde, trotuar, carosabil dublu sens, parcare, trotuar și spațiu verde, fiind o fundătură ce are conexiune cu strada Ghiocilor printr-o stradă cu un singur sens, perpendiculară pe cele două, în partea de sud. Racordul străzii Fântânele la strada Toporașilor se realizează în partea de nord.

**Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație , precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi , capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități**

În zonă predominant este transportul rutier. În prezent este asigurat accesul în zonă din bulevardul Revoluției 1989, prin strada Toporașilor.

## **2.5.OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

Repartizarea pe folosință și funcțiuni a suprafeței zonei studiate este în prezent cea de curți construcții.

### **Relaționari între funcțiuni**

Conform celor deja menționate, terenul se învecinează cu terenuri a căror folosință este de teren este curți construcții. Conform P.U.G. se află în Zona rezidențială UTR L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenul, care a generat P.U.Z.-ul se află în proprietatea privată a statului sau al unităților administrativ teritoriale: **Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM)**, iar celelalte loturi aflate în zona ce urmează a fi reglementată, impusă prin avizul de oportunitate sunt proprietate privată a persoanelor fizice. Preponderent acestea sunt loturi ce au cel puțin o construcție.

Pe parcele ce a generat P.U.Z., este o construcție cu regim de înălțime P+M și o anexă cu regimul de înălțime P.

SUPRAFAȚA TERENULUI disponibilă pentru această investiție este de 377 mp.

Zona studiată și reglementată în P.U.Z. impusă prin avizul de oportunitate are o suprafața de 9050m<sup>2</sup>.

P.O.T. propus prin documentațiile anterioare, ce se păstrează= 40% C.U.T.= 1,2

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

În zona studiată există construcții pentru locuire și anexe ce se află într-o stare bună și foarte bună. Unele sunt relativ noi, altele sunt construcții vechi reabilite.

### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Zona studiată este în imediata apropiere a pieței agroalimentară Cetate, a bulevardului Revoluției 1989, o arteră importantă atât din punct de vedere al circulației, dar și din punct de vedere al activităților de interes public: învățământ, sănătate, comerț, servicii. Se urmărește îmbunătățirea reglementărilor subzonei L3A, la contextul urban actual de zonă semicentrală, prin admiterea de funcțiuni complementare locuirii: servicii( kinetoterapie, saloane înfrumusețare, etc.), birouri profesii libere( proiectare, cabinete de avocatură, etc.).

### **Asigurarea cu spații verzi**

Terenul are potențial de dezvoltare pentru zone verzi, atât cel proprietate privată, cât și cel proprietate publică.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Nu este cazul. Terenul nu are declivități, și nu sunt cursuri de ape în apropiere.

## **Principalele disfuncționalități**

### **Circulația:**

Străzile din zonă sunt modernizate.

### **Priorități: -**

#### **Rețele:**

Pe strada Fântânele există rețea publică de apă potabilă, rețea de canalizare, rețea de curent electric și rețea de gaze naturale.

### **Priorități:**

Branșarea la rețelele existente a parcelelor libere de construcții;

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Alimentarea cu apă și canalizare**

În prezent în zona studiată există atât rețea de alimentare cu apă și canal, energie electrică, cât și rețea de alimentare cu gaze naturale la care există branșamente.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Construcțiile existente sunt branșate la rețeaua existentă.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

În zona amplasamentului există sistem de distribuție gaze naturale sub presiune. Construcțiile existente sunt branșate la această rețea. Noile construcții pe parcelele care sunt libere de construcții se vor racorda la rețeaua existentă.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător terenurile fiind curți construcții.

Deșeurile rezultate din amenajarea străzilor, clădirilor vor fi transportate într-un loc indicat de primărie;

Deșeurile re folosibile vor fi valorificate prin intermediul unei unități de profil;

Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi transportate la halda de gunoi a localității pe baza unui contract cu o firmă de specialitate.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Nu s-au evidențiat factori potențiali de risc natural.

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic**

Nu este cazul

## **2.8.OPTIUNI ALE POPULAȚIEI**

Conform regulamentului local referitor la implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau amenajare a teritoriului aprobat cu HCL nr. 450/2021, modificată și completată prin H.C.L. nr. 78/2022 și Ordinul nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, se va realiza informarea populației, iar punctele de vedere exprimate vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

### **Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei**

Autoritatea locală au emis un aviz de oportunitate( nr. 28 din 2025) favorabil cu următoarele condiționări:

- Se vor respecta prevederile specificate în zona funcțională din PUG și PUZ aprobate, cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban: 1. În noul RLU propus se va studia și detalia caracterul zonei edificabile, se va analiza oportunitatea restricției privind adâncimea maximă a construcțiilor de 20m de la aliniament; 2. Se va analiza oportunitatea permiterii de funcțiuni complementare și în alte poziții decât cele de colț; 3. Structura Regulamentului Local de Urbanism va respecta structura RLU aferent PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014

- Terenurile a căror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ vor fi subliniate prin hașură și se va specifica că se vor reglementa detaliat urbanistic în viitor (prin PUD) respectând noii indicatori urbanistici;

### **Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul P.U.Z..**

Se propune o zonă predominantă rezidențială- locuințe cu dotări aferente.

## **3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1.CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografică pentru zona aferentă P.U.Z.-ului, din care rezultă următoarele caracteristici ale terenului care a generat : este aliniat în partea de est la strada Fântânele având deschidere de 13,1m; în partea de vest este aliniat la proprietatea privată a statului sau al unităților administrativ teritoriale Colegiul Național Militar "Mihai Viteazul"; în partea de nord este aliniat la proprietate privată persoanelor juridice sau fizice, iar la sud proprietate privată persoanelor juridice sau fizice.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

**Strat de fundare:** Stratul superficial constituit local din argile nisipoase și/ sau argile prăfoase cu carbonați (venule și/sau concrețiuni mărunte), cafenii-gălbui la brun- roșcate, plastic vârtoase .

**Adâncimea de fundare:** minim 0.90-1.00m de la nivelul Tn/ Ts actual, cu asigurarea adâncimii de fundare minime-constructive , se va preciza de către proiectantul de specialitate.

**Presiunea convențională:** conform STAS 3300/2-85 anexa B, presiunea convențională de bază este  $P_{conv} = 330 \text{ kPa}$ .

**Apele subterane** în general nu afectează fundațiile și zonele cu subsol.

**ZONA SEISMICĂ** se încadrează în zona cu valori  $a_g = 0.25g$  și  $T_c = 0.7 \text{ sec}$ , conform prevederilor Normativului P100/2013.

### **3.2.PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUG si RLU aprobate ale municipiului Alba Iulia terenul este amplasat în intravilan acestuia în Zona rezidențială UTR L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, cu folosința actuală de curți construcții.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

#### Organizarea circulației și a transportului în comun

Stăzile din imediata apropiere a amplasamentului sunt modernizate.

#### Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

#### Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

#### Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

#### Organizarea circulației pietonale

Circulația auto este separată de circulația pietonală fiind amenajate trotuare pe ambele părți ale străzii.

### 3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

În urma analizei situației existente zona este în zona rezidențială UTR L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

În perimetrul impus de avizul de oportunitate se vor propune două subzone: una predominant rezidențială cu dotări aferente- L3Ais, pe parcela ce a generat PUZ-ul, și una L3Am- pe restul zonei din perimetrul impus studiului, rezultate din cea existentă, prin modificarea utilizărilor admise.

Se vor respecta reglementările stabilite de documentațiile aprobate până în prezent, cu câteva excepții.

#### Stabilirea limitelor edificabilului pentru parcela generatoare a prezentei documentații.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform planșei 2- Reglementări urbanistice-zonificare astfel:

-la est- strada Fântânele -5,3m;

-la sud- proprietate privată a persoanelor fizice - 1,8m;

-la nord- proprietate privată a persoanelor fizice – 0-0,5m;

-la vest- proprietatea publică a statului sau al unităților administrativ teritoriale – 9,0m.

**Stabilirea condițiilor** de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

#### Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

- P.O.T. maxim propus = 40%
- C.U.T. maxim propus =1,2
- Regim maxim de înălțime: P+E+M;

Se va înlocui următoarea prevedere: „clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime fata de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)” cu următoarea : „ Clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media frontului cuprins între două intersecții.” De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești. Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior 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 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.”

| BILANȚ TERITORIAL zona reglementată                                                                                                                                                           |               |     |               |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|---------------|-------|
| DENUMIRE                                                                                                                                                                                      | EXISTENT      |     | PROPUȘ        |       |
|                                                                                                                                                                                               | suprafașă(m²) | %   | suprafașă(m²) | %     |
| L3A- SUBZONĂ LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT)(conf. P.U.G.)            | 9050          | 100 | 0             | 0     |
| L3Ais- SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE CU DOTĂRI AFERENTE                                                                                                                         | 0             | 0   | 377           | 4.17  |
| Suprafașă edificată maximă                                                                                                                                                                    | 0             | 0   | 150.8         | 40    |
| Teren aferent construcșiiilor- destinate implementării spașiiilor verzi, accese, alei, parcaje                                                                                                | 0             | 0   | 226.2         | 60    |
| L3Am- SUBZONĂ PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU MAXIM P+1+M NIVELURI SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE, ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT) | 0             | 0   | 8673          | 95.83 |
| Suprafașă edificată maximă                                                                                                                                                                    | 0             | 0   | 3469.2        | 40    |
| Teren aferent construcșiiilor- destinate implementării spașiiilor verzi, accese, alei, parcaje                                                                                                | 0             | 0   | 5203.8        | 60    |
| TOTAL SUPRAFAȘA                                                                                                                                                                               | 9050          | 100 | 9050          | 100   |

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racordarea la reșeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

#### Apa – canal:

##### Instalașia exterioară de alimentarea cu apă rece potabilă si tehnologică

Alimentarea cu apă este realizată în sistem centralizat prin racordarea la reșeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

##### Instalașia exterioară de canalizare a apelor uzate menajere:

Canalizarea apelor uzate menajere este realizată în sistem centralizat prin racordarea la reșeaua existentă în zona studiată.

#### Încălzirea

Încălzirea spașiiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcșiona pe combustibil solid lemn, gaz; sau pompe de căldură.

#### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la reșeaua de joasă presiune existentă pe strada Fântănele.

#### Gospodărie comunală

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeul alocat.

### 3.7. PROTECȘIA MEDIULUI

#### Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Zona studiată este o zonă de locuire, iar schimbul de destinație din locuință în sediu administrativ, nu influențează, și anume nu amplifică poluarea mediului. Dezvoltarea acestei zone prin construirea unor noi construcții pe terenurile libere de construcție folosind noi tehnologii performante, privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, vor reduce sursele posibile de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu s-au identificat zone cu risc.

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contract cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc..

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluză sau spații gradină (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

#### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Spațiile verzi se vor organiza pe fiecare parcelă spre stradă în zona de retragere impusa prin regulamentul de urbanism, și în zonele laterale și posterioare.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp (respectându-se esențele de arbori existente în zona studiată);

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

#### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul.

#### **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul.

#### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore**

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin urmărirea curentă a comportării în timp, și remedierea atentă a degradărilor.

### **3.7.2. TRATAREA CRITERIILOR PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI (conform HOTĂRÂRII 1076 din 08/07/2004)**

#### **1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire în special la :**

**1.a.** Soluțiile de urbanism propuse crează un cadru pentru activități ulterioare. Fiind un P.U.Z. în zonă de locuire cu dotări complementare se vor crea condiții de acces cu efect benefic asupra comunităților.

**1.b.** Se încadrează în prevederile **Planului Urbanistic General al municipiului Alba Iulia**.

**1.c.** În situația existentă terenul are categoria de folosință teren constructibil (curți construcții), aflat în intravilan, în zona rezidențială L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. În vederea respectării principiilor dezvoltării durabile, în P.U.Z. s-a avut în vedere posibilitatea de a permite funcțiuni complementare locuirii.

**1.d.** Propunerile documentației de urbanism :

Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate în L3A subzonă locuințe individuale și semicolective, în vederea schimbului de destinație din locuință în sediu administrativ prin modificarea zonificării L3A pentru a permite și sediile instituțiilor publice. Reglementarea urbanistică a zonei similare L3A și anume L3Ais- Subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente, cu indicatori de urbanism, poziție edificabil sediu în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limite laterale și spate, adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

Modificări punctuale în regulamentul de urbanism care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei.

Funcțiune dominantă nu va afecta ecosistemul terestru.

**1.e.** Prin canalizare și alimentare cu apă în sistem centralizat, soluția existentă este conformă cu normelor europene actuale.

**2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special la :**

**2.a.**

Intervențiile cu efect negativ asupra peisajului ce se vor produce odată cu efectuarea lucrărilor de construcții, caracterizate prin distrugerea elementelor de vegetație se vor remedia prin luarea unor măsuri de refacere a covorului vegetal, prin plantarea de gazon, arbuști și arbori, amenajarea de zone verzi mai ample, modelate după reguli peisagistice cu denivelari, plantații diverse.

Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata cel puțin 20% din suprafața terenului ca spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 50mp de spațiu liber pe fiecare parcela edificabilă.

**2.b.** Nu e cazul.

**2.c.** Nu se produc efecte transfrontaliere.

**2.d.** Nu există riscuri pentru sănătatea umană.

**2.e.** Nu e cazul.

**2.f.** Nu e cazul.

**2.f.i.** – nu sunt zone naturale speciale și nici patrimoniu natural care să fie afectat.

**2.f.ii** - nu e cazul. Nu se depășesc standardele și valorile limită de calitate a mediului .

**2.f.iii** - nu e cazul.

**2.g.** Nu e cazul.

### **3.8.OBJECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

O prioritate o constituie adaptarea soluției la situația existent în teren astfel încât să nu fie nevoie de demolări, din punct de vedere a circulației pentru zona studiată prin PUZ.

A fost analizat regimul juridic al terenurilor în zona studiată precum și modul de circulație al terenurilor în funcție de destinația propusă.

Tipurile de proprietate identificate sunt :

-terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice;

-terenuri aparținând domeniului public- căile de acces;

- terenuri proprietate privată a statului sau al unităților administrativ teritoriale

Nu se va modifica prin prezenta documentație natura proprietăților.

### **4.CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Ținându-se cont de cerința de dezvoltarea continuă a zonei rezidențiale cu funcțiuni conexe trebuie asigurată atât infrastructura necesară, cât și posibilitățile de cooperare și corelare a terenurilor din zonă, în vederea generării unor soluții armonioase, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echiparilor și serviciilor necesare funcționării. Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- a) Planul Urbanistic General municipiul Alba Iulia.
  - b) asigurarea amplasamentelor și amenajările necesare pentru obiectivele prevazute prin temă;
  - c) reglementările în vigoare privind protecția mediului și sănătatea populației.
- Soluția arhitectural-urbanistică prezentată va urmări integrarea construcțiilor si amenajărilor noi în zona construită existentă ținând cont de tendința de extindere a acesteia.

#### **5.ANEXE**

Certificat de urbanism număr: 672 din 15.05.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate număr: 28 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF:111028 - Documentația topografică cu viza cadastrală

Întocmit,

ARH. ANAMARIA ADRIANA MUNTEAN

**NR. PROIECT 25.06/2025**  
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**  
**ELABORARE PUZ MODIFICAREA REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE**  
**ÎN L3A SUBZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE, ÎN VEDEREA**  
**SCHIMBULUI DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SEDIU ADMINISTRATIV,**  
municipiul Alba Iulia, str. Fântânele, nr.12A, jud. Alba

**CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

**II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

**III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

12. Unități și subunități funcționale

**IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

- L3Ais- subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente  
L3Am- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat)

**V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**I. DISPOZIȚII GENERALE**

**Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobarilor la care a fost supus P.U.G..

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

## **Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului**

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616/1993 și H.G.R. nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatare a construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 11 / 1995 privind Patrimoniul cultural național;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84 / 1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981 / 1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apă și lacuri a autorității de gospodărire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

### Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor în limita terenului studiat.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în municipiul Alba Iulia, municipiul Alba Iulia, în partea de est a acestuia- în apropierea pieței agroalimentare din Cetate, pe strada Fântânele. Este situat într-o zonă semicentrală de locuințe individuale și semicolective, o zonă bine conturată ca zonă rezidențială, cu inserții punctuale: locașuri de cult, deservită de strada Toporașilor, conectată direct cu artera principală Bulevardul Revoluției 1989. Zona reglementată este în vecinătatea Colegiul Național Militar "Mihai Viteazul". Acesta se află în Zona rezidențială L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Terenul ce a generat PUZ-ul este alcătuit dintr-o parcelă înscrisă în CF nr. 1111028, în suprafață de 377mp, având categoria de folosință curți construcții , teren împrejmuț cu gard de lemn, gard de beton și gard metalic pe care sunt întâmbulate două construcții un corp principal Casă S+P+M, și construcție anexă P.

3.3 Prezenta documentație are ca scop Modificarea reglementărilor urbanistice aprobate în L3A subzonă locuințe individuale și semicolective, în vederea schimbului de destinație din locuință în sediu administrativ prin modificarea zonificării L3A pentru a permite și sediile instituțiilor publice. Reglementarea urbanistică a zonei similare L3A și anume: L3Ais Zonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente pentru parcela ce a generat studiul, și L3Am- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat) pentru restul loturilor aflate în perimetru impus spre reglementare în avizul de oportunitate, cu indicatori de urbanism, poziția edificabilului în adâncimea parcelei, reglementare retrageri față de limite laterale și spate, adaptarea RLU la caracteristicile contextului urban de zona semicentrală, anume de a permite funcțiuni complementare locuirii și de a permite edificarea în adâncimea parcelei.

Modificări punctuale în regulamentul de urbanism care să permită realizarea investiției dorite, dar care să nu modifice caracterul zonei.

3.4 Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director. Prevederile sale permit autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice Zonale/Planuri urbanistice de detaliu, cazuri specificate în continuare la 3.6, 3.7 precum și în conținutul regulamentului.

3.5 Prin derogare se înțelege modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT.

3.6 Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare;
  - dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- 3.7 Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:
- modificarea POT, a distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD, însoțite în mod obligatoriu de ilustrare arhitectural - urbanistică.
  - modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind funcțiunile admise, regimul de construire, înălțimea maximă admisă, CUT și retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ, elaborate și aprobate conform legislației în vigoare.

## **II . REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ**

### **Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit.**

#### **4.1. Terenuri agricole în extravilan**

Nu este cazul.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

#### **4.2. Terenuri agricole în intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **4.3. Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4. Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

#### **4.7. Zone construite protejate**

Nu este cazul.

### **Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

#### **5.1. Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul.

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

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de

stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

## **5.2. Expunerea la riscuri tehnologice**

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Fac excepție de la prevederile construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

## **5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul.

## **5.4. Asigurarea echipării edilitare**

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

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.

În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

## **5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

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.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

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.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomină locuirea.

#### 5.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT =  $S_c / S_t \times 100$ .**

**Suprafața construită la sol** este aria secțiunii orizontale a clădirii la cota  $\pm 0.00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior la pereților, exclusiv rezalidurile cu aria mai mică de  $0,4m^2$ , nișele cu aria mai mare de  $0,4m^2$ , treptele exterioare și terasele neacoperite.

**L3A-** Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G., aprobată prin H.C.L. 158/2014.

Pentru locuințele individuale și semicolective

**POT max = 40%** (conform P.U.G.)

**CUT<sub>max</sub> = 1,2.**

#### **L3Ais- Subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente**

Regim de înălțime P; P+1; P+1+M.

**POT max = 40%** (conform P.U.G.)

**CUT<sub>max</sub> = 1,2.**

#### **L3Am- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat)**

Regim de înălțime P; P+1; P+1+M.

**POT max = 40%** (conform P.U.G.)

**CUT<sub>max</sub> = 1,2.**

#### 5.7. Lucrări de utilitate publică

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

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.

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 natural 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.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

## **Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena 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 construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 11/2 h la solstițiul de iarnă. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

### **6.2. Amplasarea față de drumurile publice**

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

### **6.3. Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei naționale de Căi Ferate "CFR" S.A.**

Nu este cazul.

### **6.5. Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul.

### **6.6. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea față de aliniament.**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media frontului cuprins între două intersecții. De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești. Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior 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 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..

## **6.8. Amplasarea în interiorul parcelei**

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

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 11/2 h la solstițiul de iarnă. (OMS119).

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

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime. Construcțiile trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi.

(Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.

Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:

străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;

străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;

La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

## **7.2. Accese pietonale**

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

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, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

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

### **8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente**

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

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

Este interzisă evacuarea apelor pluviale 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.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

La toate locuințele individuale și colective se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

## 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau beneficiari total sau parțial. Lucrările de racordare și branșament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar/ concesionar.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

## 8.3. Proprietate publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități 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.

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

## 8.4. Amplasarea lucrărilor de echipare a clădirilor

Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibă direcția de scurgere spre terenurile vecine, și numai spre șanțurile drumurilor publice, străzi.

## Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor.

### 9.1.Parcelarea.

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

### 9.2.Înălțimea construcțiilor.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

Se vor autoriza doar construcțiile ce se încadrează în regimul de înălțime și aliniere al zonei.

Înălțimea la cornișă se măsoară de la bordura trotuarului. Înălțimea este măsurată până la partea superioară a cornișei, spre stradă. În cadrul acoperișului se admit: frontoane, lucarne, alte forme, cu condiția ca acestea să nu depășească o treime din suprafața totală a acoperișului.

Înălțimea totală a clădirilor este definită pentru fiecare zonă sau subzonă și se măsoară de la bordura trotuarului la partea cea mai înaltă a clădirii.

**L3Am-** subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat) Pentru locuințele individuale și semicolective

Se vor păstra prevederile conform RLU aprobat prin HCL 158/2014.

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului sistematizat;

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului sistematizat;

- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului sistematizat;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

**L3Ais-** Subonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente

Se vor păstra prevederile conform RLU aprobat prin HCL 158/2014.

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului sistematizat;

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,0m de la cota terenului sistematizat;

- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului sistematizat;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

## Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

## 10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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)

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică

Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei.

Raportul plin gol cât și proporția acestora trebuie să fie bine studiată și să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

## 10.2. Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.

Se vor utiliza tonuri pastelate, albiuri, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, caramidă, placaje ceramice, piatră naturală, și material specifice pentru realizarea clădirilor rezidențiale, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

## Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri, spații verzi și garaje.

### 11.1. Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizarea de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitate.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim 250m.

Construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023.

Se vor autoriza doar acele construcții ce au prevăzut pe terenuri proprii numărul de locuri de parcare-garare corespunzător capacității fiecărei funcțiuni.

Staționarea vehiculelor corespunzătoare utilizării construcțiilor trebuie să fie asigurate în afara spațiilor publice.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Amplasare parcajelor și garajelor față de clădirile învecinate se va face având în vedere asigurarea distanțelor necesare securității deplină în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să se asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Rampele de acces la garaje nu trebuie să antreneze modificări la nivelul trotuarului având denivelări care ar putea provoca accidente pietonilor.

Pentru garaje cu cota pardoselii sub cota terenului, partea de acces va începe după limita de proprietate.

### 11.2. Spații plantate.

Spațiile libere din interiorul parcelei, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic.

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

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

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

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

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

### 11.3. Împrejmuirea

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

- împrejmuii opace, necesare pentru separarea laterala și posterioara a unor proprietati
- împrejmuii 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.

Se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

Împrejmuirile 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.

Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea și 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 împrejmuii 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.

Nu este permisă executarea împrejmuirilor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;

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.

#### 11.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare incintă trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

#### 11.5. Anexe gospodărești

Se permit doar anexe gospodărești de genul bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole, depozite de lemne. Acestea pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini ( min 0,60 m) și față de clădirile de pe parcela proprie( min 3m), în condițiile legii și dacă au regim de înălțime maxim = P cu H streșină = maxim 3.0 m.

### III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

#### Unități și subunități funcționale.

##### UTR L- ZONA REZIDENȚIALĂ

L3Ais- subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente

L3Am- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim

P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat)

### IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

#### Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

#### 1- Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

#### 2- Utilizare funcțională

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări interzise.

#### 3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitară ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

#### Indicatori urbanistici:

L3Am -Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

POT maxim = 40% ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

**L3Am** - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)  
CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

**L3 Ais** - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)  
POT maxim = **40%**  
**L3 Ais** - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)  
CUT maxim = **1,2**

## V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

### UTR L- ZONA REZIDENȚIALĂ

**L3 Ais** - Subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente

**L3Am**- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat)

### 1. Generalități

#### Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul destructurat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea mică la stradă de 12 – 20 m și adâncimea generoasă).

#### 1.1 Tipurile de zone funcționale :

Este o zonă semicentrală dedicată locuirii, cu permisiunea unor funcțiuni complementare locuirii;

**1.2 Funcțiunea dominantă a zonei:** este zonă pentru locuire, cu permisiunea unor funcțiuni complementare locuirii;

#### 1.3 Funcțiuni complementare admise în zonă:

Sunt admise activități complementare care susțin funcțiunea principală a zonei- locuirea:

- sedii de firme, servicii pentru proiectare, judiciare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- funcțiuni de sănătate;
- birouri și servicii nepoluante;
- comerț;
- anexe gospodărești;

### 2. Utilizare funcțională

#### 2.1. Utilizări permise:

Sunt admise următoarele utilizări:

##### **L3 Ais**

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole, depozit de lemne;
- sedii administrative instituții;
- birouri și servicii nepoluante;

### **L3 Am**

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole, depozit de lemne;
- spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200m<sup>2</sup>, să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22 și să nu genereze transporturi grele;

### **2.2. Utilizări permise cu condiții:**

#### **L3 Ais+ L3 Am**

Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- spații comerciale și servicii: birouri pentru profesii libere (avocat; notar; contabil; arhitect; medic; mediator; psiholog; fotograf; traducător; consultant fiscal; auditor financiar; medic; kinetoterapeut); ateliere individuale de croitorie; activități profesionale pentru întreținere corporală; la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200m<sup>2</sup>, să aibă o rază de servire de 250m, să nu aibă program peste ora 22 și să nu genereze transporturi grele;
- se admite conversia funcțiilor inițiale în următoarele tipuri de funcțiuni: comerț alimentar și nealimentar; cabinete de avocatură; ateliere de proiectare și design; ateliere de artă; studiouri fotografice; ateliere individuale de croitorie; cabinete medicale individuale de mici dimensiuni pentru kinetoterapie și alte specialități; activități profesionale pentru întreținere corporală;
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; Suprafața utilă a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;

### **2.3. Utilizări interzise:**

#### **L3 Ais+ L3 Am**

- 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 deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

### **2.4. Interdicții temporare**

Nu sunt.

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

### L3 Ais+ L3 Am

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

##### **Orientarea față de punctele cardinale:**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.
- Se recomandă ca în clădirile în care se desfășoară o activitate zilnică (comercială, birou) să se asigure iluminarea naturală a spațiilor pentru birouri cât și a celor pentru public.

##### **Amplasarea față de drumurile publice:**

- Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice, direct sau prin servitute de trecere.

##### **Amplasarea față de aliniament:**

- În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (căi de circulație).

Clădirile vor fi retrase de la aliniament minim **3m** față de strada Fântânele( fiind stradă de categoria IV), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente.

În noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim **5.0 m** pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protecție.

De la regula principală sunt exceptate **anexele gospodărești**: în cazul în care sunt clădiri independente, acestea vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței la o distanță de minim **3,0m**.

**Garajele** se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Zona edificabilă a amplasamentului, care a generat PUZ-ul, este determinată, conform planșei 2-Reglementări urbanistice- zonificare astfel:

- la est- strada Fântânele -5,3m;
- la sud- proprietate privată a persoanelor fizice - 1,8m;
- la nord- proprietate privată a persoanelor fizice – 0-0,5m;
- la vest- proprietate publică a statului sau al unităților administrativ teritoriale – 9,0m;

##### **Amplasarea în interiorul parcelei:**

##### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioară 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 streșinii;
- 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 streșinii;
- 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 înșiruită:**

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

#### **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.**

##### **Pentru 2 locuințe izolate una față de alta :**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- 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 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornișă 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 fațadele laterale :**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă 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 fațada posterioară a primei locuințe :

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada 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 cornișă 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.

Clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue nu vor depăși media frontului cuprins între două intersecții a adâncimii maxime față de aliniamentul stradal. În această prevedere nu se încadrează parcelele de rând doi.

Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior 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 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.

##### **Amplasare anexă pe parcelă (dacă este cazul)**

Anexele gospodărești se pot poziționa și la distanțe mai mici decât cele prevăzute pentru locuințe față de limitele laterale și posterioare, cu condiția ca regimul de înălțime să fie parter și suprafața construită mai mică de 30m<sup>2</sup>.

Anexele gospodărești vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței la o distanță de minim 3,0m.

Anexele gospodărești se vor putea alipi limitelele laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se va obține acordul legalizat al vecinului în ce privește proiectul propus. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția că 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.

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

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

#### Accese carosabile

- se vor prevedea accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- se vor prevedea podețe tubulare pentru asigurarea scurgerii apelor;
- caracteristicile acceselor și a aleilor carosabile din interiorul incintei trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime;
- Construcțiile trebuie să fie accesibile autospecialelor de intervenție pe cel puțin două laturi.
- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

#### Accese pietonale

- autorizarea execuției construcțiilor pentru dotări se va face numai în cazul asigurării acceselor pietonale potrivit importanței destinației construcțiilor;
- la trotuare și accesele în clădirile/locurile publice se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități motorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

#### Reglementări pentru căi de comunicație rutieră

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deservește.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
  - marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
  - întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil – IV;
  - zona funcțională pe care o străbate;
  - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
  - realizarea fâșiilor de protecție.

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

#### 3.3.1. Racordarea la rețelele edilitare propuse

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;

e) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

f) Echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban, etc.);

### 3.3.2. Realizarea de rețele edilitare

a) Realizarea de rețele publice edilitare se va realiza de către autoritățile locale sau beneficiari total sau parțial. Lucrările de racordare și bransament în rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

### 3.3.3. Proprietate publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de alimentare cu energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a localității.

b) Rețelele de apă, canalizare, drumuri publice(străzi) – sunt proprietatea publică a localității.

### 3.3.4. Amplasarea lucrărilor de echipare a clădirilor

a) Lucrările de echipare a clădirilor (apă, canal, gaz, alimentare cu energie electrică) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate.

b) Orice amenajare realizată pe teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu fie un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale.

c) Lucrările de sistematizare pe verticală a terenului destinat construirii se vor realiza astfel încât apele pluviale să nu aibă direcția de scurgere spre terenurile vecine, și numai spre șanțurile drumurilor publice, străzi.

## 3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor:

### 3.4.1. Parcelarea

- Pentru a fi construibil, un teren trebuie să fie accesibil dintr-un drum public (direct sau prin servitute de trecere), având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

- Se vor păstra prevederile conform RLU aprobat prin HCL 158/2014 referitor la suprafața și dimensiunea minimă a parcelelor, precum și referitor la proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

Se consideră construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

| regimul de construire | dimensiune minimă conform RGU |             |
|-----------------------|-------------------------------|-------------|
|                       | suprafața mp.                 | front metri |
| înșiruit              | 150                           | 8           |
| cuplat                | 200                           | 12          |
| izolat                | 200                           | 12          |

Proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

-adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

-pentru parcela care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;

-parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

### 3.4.2. Înălțimea construcțiilor

- Se vor păstra prevederile conform RLU aprobat prin HCL 158/2014 referitor la înălțimea construcțiilor:

Înălțimea maximă admisibilă este **P+I+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului sistematizat;

Înălțimea maximă admisibilă este **P+I+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului sistematizat;

Pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului sistematizat;

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

### 3.4.3. Aspectul exterior al construcției

Cu următoarele condiționări:

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperișurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza cu arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

Este interzisă 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;

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice zonei.

- Culoarele determinate pentru fațadele construcțiilor vor fi alb, culori calde pastelate sau culori din natura armonizate (umbră).

- Este interzisă folosirea culorilor stridente, tari.

- Se recomandă realizarea de construcții cu învelitoare de tip șarpantă dar nu sunt excluse cele de tip terasă cu condiția armonizării acestora prin materiale specifice și proporții.

- Se recomandă evitarea folosirii lucarnelor sau în cazul în care se folosesc acestea vor fi într-o singură apă.

- Panta acoperișurilor nu va fi mai mare de 30°.

- Materiale folosite ca finisaj pe fațade: se pot utiliza placajele de piatră naturală, placajele de caramidă aparentă, lemn, tencuială zugrăvită, tencuială decorativă.

- Materiale folosite ca finisaj pentru învelitori: se pot utiliza țigle ceramice, țigle de beton, țigle din tablă, tablă fâltuită. Este interzisă folosirea de materiale pentru învelitori cu culori stridente: albastru, vișiniu, galben, verde. Se recomandă folosirea culorilor pastelate. Se interzice folosirea de alte materiale pentru învelitori chiar și pentru garaje sau anexe.

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

### 3.5.1. Parcaje, garaje

- Se vor respecta prevederile HCL 451/ 2021, precum și normativele specifice NP 24- 2022 și NP-051- 2012.

- Pentru asigurarea componentei de electromobilitate vor fi prevăzute spații de încărcare pentru vehicule electrice.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se recomandă ca parcajele să se realizeze din dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală pe terenul propriu;
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
- Pentru altă funcțiune decât locuirea se vor respecta prevederile anexei nr.5 al RLU.

### 3.5.2 Spații verzi

- Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Se recomandă că pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.
- Pentru funcțiuni conexe locuirii se va respecta anexa nr.6 din RLU.

### 3.5.3. Împrejmuiri

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;
- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparenta dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea și 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.
- nu este permisă executarea împrejmuirilor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- 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.

## 3.6. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

### 3.6.1. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

**L3 A - POT maxim = 40%** ; fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

**L3 Ais - Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**POT maxim = 40%**

**3.6.2. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**L3 A -CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren**

**-CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren**

**L3 Ais - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CUT maxim = 1,2%**

## **V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

Prin PUZ Se păstrează unitate teritorială de referință:

– UTR L- ZONA REZIDENȚIALĂ

L3Ais- subzonă predominant rezidențială - Locuințe cu dotări aferente

L3Am- subzonă predominant rezidențială - locuințe individuale și semicolective cu maxim

P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat)

Întocmit

**ARH. ANAMARIA ADRIANA MUNTEAN**