

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE CALE DE  
CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE CU  
MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024

## MEMORIU GENERAL

### BENEFICIAR

GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA , ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU ODOBESCU FN. JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

### PROIECTANT GENERAL

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

DATA  
06.2023

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul P.U.Z.
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
  - 2.1. Evoluția zonei
  - 2.2. Încadrarea în localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulația
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echiparea edilitară
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Opțiuni ale populației
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulației
  - 3.5. Zonificare funcțională – reglementari
  - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
  - 3.7. Protecția mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

#### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

##### **PIESE DESENATE**

- |                                          |           |
|------------------------------------------|-----------|
| 1. Încadrarea în teritoriu               | planșa A0 |
| 2. Situația existentă                    | planșa A1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | planșa A2 |
| 4. Posibilități de mobilare              | planșa A3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor       | planșa A4 |
| 6. Echipare edilitară                    | planșa A5 |
| 7. Plan circulației                      | planșa A6 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE:**
- **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE CALE DE CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024**  
**Loc. Alba Iulia, str. Alexandru Odobescu, F.N. jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 26/2023**
- **BENEFICIAR: GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.**
- **PROIECTANT DE SPECIALITATE : SC BARBIERI PROIECT SRL**
- **FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**
- **DATA ELABORARII: 2023**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării. Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru inițiere” PUZ PENTRU REGLEMENTARE CALE DE CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE „

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, în partea de nord-est a localității fiind delimitat de două străzi strada Alexandru Odobescu și strada Arieșului.

Conform extrasului CF. Nr.97217, terenul este proprietatea privată a beneficiarului GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN întăbulare, cu titlu de partaj inițial moștenire dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă în suprafață totală de 10818 mp și se propune parcelarea acestuia în 13 loturi pentru construirea de locuințe individuale și un lot 14 pentru realizarea străzii de acces în suprafață de 2260mp si lot 15 pentru dezvoltare stradală conform tabelului următor.

| Nr.Crt. | Suprafață/mp           |
|---------|------------------------|
| Lot 1   | S=479- pentru locuințe |
| Lot 2   | S=469- pentru locuințe |

|               |                                               |
|---------------|-----------------------------------------------|
| <b>Lot 3</b>  | S=661- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 4</b>  | S=668- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 5</b>  | S=675- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 6</b>  | S=681- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 7</b>  | S=687- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 8</b>  | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 9</b>  | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 10</b> | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 11</b> | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 12</b> | S=692- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 13</b> | S=623- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 14</b> | S=2303- destinate realizării străzii de acces |
| <b>Lot 15</b> | S=120- destinat dezvoltării străzii Arieșului |

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al municipiului Alba Iulia în intravilan cu destinație teren arabil, fiind situat în UTR- L3A- Subzona locuințelor individuale și semicollective cu maxim P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat, înșiruit, cuplat situate în afara ariilor protejate

Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale și cu maxim P, P+1, P+1+M notată cu **L3A1**.

În planșa de reglementări urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietăți vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevăd zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord – față de - proprietate privată - retragere de -3m
- la sud – față de - strada privată - retragere de - 4m
- la est – față de – domeniu public - Strada Arieșului - retragere de 3m
- la vest – domeniu public – Str. Alexandru Odobescu - retragere de 5m
- retragere față de aliniamentul cu strada propusă este de 4m

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Terenul a fost reglementat urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020 (parțial) extinderea profilului transversal al străzilor.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren construibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor

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

#### **Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Strajan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine
- Acte de proprietate.

- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
  - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
  - Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

#### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evolutia zonei**

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca teren arabil, conform categoriei de folosință din extrasul CF. funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestuia.

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale si dotări de cartier. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind situat în UTR=L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

#### **Potențial de dezvoltare**

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidențială cu locuințe individuale.

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Încadrare în zonă**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și a extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia pe strada Al.Odobescu.

Terenul se învecinează:

- la nord – față de - proprietate privată
- la sud – față de - strada privată
- la est – față de – domeniul public - Strada Arieșului
- la vest – domeniu public – Str. Alexandru Odobescu

**Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.**

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzii Alexandru Odobescu care face legatura cu terenul studiat.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele de

alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz, canalizare și apă, acestea aflându-se atât pe strada Al Odobescu chiar cat și pe strada Arieșului care se pot extinde la imobil.

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

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

Terenul studiat este în general plat si nu prezinta riscuri naturale; Terenul prezinta forme de degradare nefiind folosit in ultimi ani; Conform PUZ terenul se va sistematiza si se va reglementa astfel incat se va putea integra in arhitectura locala si in urbanismul local al Mun. Alba Iulia.

### **2.4. CIRCULAȚIA**

**Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care la momentul actual nu sunt asfaltate și echipate cu utilități. Accesul la teren se face prin intermediul străzii Alexandru Odobescu și a străzii Arieșului și a altor străzi care comunică cu aceasta.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa țină seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara. Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi.

**Capacități de transport greutăți, influența 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.**

In zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

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

- Categorie de folosinta a terenului studiat: teren arabil
- Categorie de folosinta a terenurilor din zona: teren pentru constructii si arabil

**Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale, insiruite si cuplate.

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

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

**Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte buna, zona aflandu-se într-o continuă dezvoltare.

**Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul localității Alba Iulia (distanță de maxim 1.5 km).

### **Asigurarea cu spații verzi**

În cadrul parcelelor create se propun zone plantate în proporție de min. 30%.

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

Zona nu prezintă riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind neamenajate, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile administrației în acest moment, în zonă există rețele edilitare, rețeaua de apă și canalizare fiind la aproximativ 30m pe strada Alexandru Odobescu față de acesta cu posibilitate de extindere până la amplasament.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

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

- nu este cazul

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

- nu este cazul, în zonă nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

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

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora .

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

- nu este cazul

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **Puncte de vedere ale populației**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiză în Consiliul local conf. HCL 28/2011.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ**



### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

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

**Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:**

- 0,90 m – 1,00 m sol vegetal;

- argila prăfoasă cafenie – roșcată plastic vârtosă cu o grosime de 3.50 – 4.50 m.

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul  $P_{conv.} = 300 \text{ Kpa}$ , conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare,  $D_f = -2,00 \text{ m}$  și lățimea talpii  $B = 1,00 \text{ m}$ .

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având  $a_g = 0,08 \text{ g}$  și  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi care curge de la vest la est, drenând toate apele din regiune.

Prezența apei subterane în zona sub forma de panza freatică cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de 4.00-:-6.00 m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Conf. P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se află în intravilanul municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus în subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M notată cu L3A, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

**Organizarea circulației și a transportului în comun**

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate. Prin actualul P.U.Z. se propune realizarea unei străzi pe teren proprietate privată al beneficiarului care va avea profilul carosabil de (9m cu două fire de circulație conform planșei de circulație anexate la documentație) și va comunica cu cele două străzi ce delimitează amplasamentul, strada Al. Odobescu și strada Arieșului.

**Organizarea circulației feroviare**

- nu este cazul

**Organizarea circulației navale**

- nu este cazul

**Organizarea circulației aeriene**

- nu este cazul.

### **Organizarea circulației pietonale**

Circulația pietonală se va realiza prin intermediul trotuarelor

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea lui GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN

Funcțiunea zonei studiate este de zona a locuințelor individuale cu P+1+M .

Pentru zona reglementată se dorește:

- menținerea zonificării **L3A** – notată în actualul PUZ cu **L3A1** Subzona locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat;
- parcelarea terenului în 15 parcele cu suprafețe variabile;
- regim de construire izolat sau cuplat;
- In cazul in care se dorește construirea in regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.

#### **Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a cailor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

**Distanțele minime față de limitele laterale și posterioare, conform Codului Civil și conform HCL 106/2009 cu obligativitatea păstrării unei distanțe de:**

- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală 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;
- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streașinii;
- 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.

**In zona studiată vor exista două categorii de terenuri:**

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile de acces la loturi.
- POT propus = 35% - pentru zonă de locuințe individuale

- POT propus = 40% - pentru zonă de locuințe și funcțiuni complementare
- CUT propus = 0.4 – pentru înălțimi - P  
 = 1.2 – pentru înălțimi – P, P+1,P+1+M
- Regim de înălțime propus Hmax=12m

#### Bilant Teritorial

| ZONE FUNCTIONALE                               | Existent<br>mp | Existent<br>% | Propus<br>mp | Propus<br>% |
|------------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|
| Teren arabil                                   | 10818          | -             | -            | -           |
| Teren edificabil (construibil)                 | -              | -             | 5423         | 50.13       |
| Strada privata                                 | -              | -             | 2303         | 21.29       |
| Interdicție de construire                      | -              | -             | 2972         | 27.47       |
| Teren ce se va ceda pentru dezvoltarea strazii | -              | -             | 120          | 1.11        |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>10818</b>   | <b>100</b>    | <b>10818</b> | <b>100</b>  |

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

##### Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă atât pe strada Alexandru Odobescu cât și pe strada Arieșului conform avizului de amplasament nr.4621 din 04.402024 care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

##### Canalizarea apelor uzate menajere

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Alexandru Odobescu, conform avizului de amplasament nr.4621 din 04.402024 care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

##### Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zona sau combustibil solid. Rețeaua de alimentare cu gaz se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

La executarea lucrărilor se vor folosi numai țevi standardizate și agrementate conform prevederilor legale în vigoare, verificate în ceea ce privește respectarea condițiilor tehnice prevăzute în proiect și corespondența cu normele în vigoare.

#### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona.

### **3.6.3. Telecomunicatii**

Rețele de telecomunicatii existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

### **3.6.4. Încălzirea**

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrica sau sisteme alternative de producere a energiei.

### **3.6.5. Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a Municipiului pe baza de contract.

## **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

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

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconventionala (solara, eoliana), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

### **Depozitarea controlata a deșeurilor**

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

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii înierbate, peluza sau spatii gradina (zona în care ploaia se scurge în pamant).

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

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

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protective a acestora.

### **Refacerea peisagistica și reabilitare urbana**

Nu este cazul

### **Valorificarea potențialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

### **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si a rețelelor edilitare majore**

Disfuncționalitățile din domeniul cailor de comunicație si a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de strazi echipate corespun zator cu rețele tehnico – edilitare.

## **3.8. Obiective de utilitate publica**



Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din arabil în drum. Dacă beneficiarii doresc, după aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare și crearea străzii pot fi cedate primăriei – domeniu public.

#### **4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE**

**Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementată menținerea zonificării L3A - notată cu L3A1 în PUZ- Subzona locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire, izolat sau cuplat.**

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

**Proiectant de specialitate,  
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,  
Arh. Alin Gherman**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE CALE DE  
CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE CU  
MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### BENEFICIARI

GOȚEA ALEXANDRU CONSTANTIN

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA , ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU ODOBESCU FN. JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

### PROIECTANT GENERAL

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

DATA  
06.2023

## **I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

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

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

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

## **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

## **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## **I .DISPOZITII GENERALE**

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

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita” PUZ PENTRU REGLEMENTARE CALE DE CIRCULAȚIE ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA EDIFICĂRII DE LOCUINȚE CU MENTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE 09/2024 „,

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

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

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

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

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

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

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

#### **Urbanism si amenajarea teritoriului**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare apublicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România - Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

#### **Arhitectura constructii si locuințe**

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor

- de construcții din 12.10.2009 - Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

### **Protecția mediului**

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

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

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

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

- **domeniul privat L3A1**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu regim de înălțime **P, P+1, P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

## **II. REGULI DE BAZA 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.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

#### **4.2 Terenuri Agricole din 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.

#### **4.3 Suprafețe împadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

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

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

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

#### **5.1. Materiale și tehnici de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.**

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare și exterioare vor putea fi realizate din materiale tradiționale cât și din materiale moderne cu condiția executării cu materiale de bună calitate și cu execuție de calitate.

#### **5.2. Siguranța și stabilitatea construcțiilor**

Se interzice demolarea de pereți chiar și subțiri, crearea de goluri în zidurile interioare și exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificări ce ar putea afecta stabilitatea construcțiilor. Oricare din modificările enumerate mai sus se pot autoriza și executa doar pe baza unei documentații avizate de către Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea în Construcții.

#### **5.3. Lucrări de organizare de șantier**

Lucrările de organizare de șantier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdărirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cât se folosește trotuarul sau strada pentru lucrări de organizare de șantier, constructorul va obține autorizație de la Primărie și va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

#### **5.4. Lucrări ce se pot executa fără autorizație de construcție:**

- reparații la îngrămuri, acoperisuri, terase, învelitori atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate; - reparații și înlocuiri de tamplărie interioară și exterioară dacă se păstrează forma golurilor și a tamplăriei; - zugrăveli și vopsitorii interioare; - zugrăveli și vopsitorii exterioare dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor situate pe artera principală de circulație; - reparații și modificări la instalațiile interioare; - montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilități; - reparații și înlocuiri de pardoseli; - reparații și înlocuiri la finisaje interioare și exterioare: tencuieli, placaje și altele asemenea, fără modificarea calității și aspectului elementelor constructive.

#### **5.5. Cerințe privind izolarea fonică**

În cazul în care în același imobil se află spații cu destinație diferită se vor lua măsuri de protecție fonică a diverselor activități. Aceleași măsuri se vor lua în cazul separării între spații cu altă destinație și locuințe și între locuințe. Măsurile de protecție fonică vizează elementele de plinșeu, de pereți de separație între funcțiuni sau locuințe diferite, cât și izolarea instalațiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

#### **5.6. Apararea interesului public**

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

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

### **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$  h la solstițiul de iarna.

### **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de strada Alexandru Odobescu, retragerea va fi de minim 5.0m;
- față de strada Arieșului, retragerea va fi minimum 3.0m;

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

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” - SA**

Nu este cazul, în zona nu există cai ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA.

### **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

### **6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- fata de strada propusă a terenului studiat, clădirile se vor amplasa retrase cu minim 4.00 m conform planșei de reglementări urbanistice.
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere către strada.

### **6.8 Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:**

- Anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- În cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în fata a unui autoturism.

### **6.9. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**

#### **Pentru locuința izolată:**

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Jumătate din înălțimea la cornisa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealaltă limită laterală a parcelei și fata de limita posterioară a parcelei.

### ***Amplasarea anexelor:***

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie. Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

### **pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale**

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

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

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din “arabil” în „drum”.

#### ***7.1 Accese carosabile***

Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcela construită.

Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

#### ***7.2 Accese pietonale***

Autorizarea executării construcțiilor și 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 caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată 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.

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

#### ***8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

#### ***8.2. Realizarea de rețele edilitare***

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.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a

automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare și gaz) 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 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

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

b) 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.

## **Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### **9.1. Parcelarea**

- Este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I.
- Terenul este parcelat în 15 parcele (inclusiv drumurile de acces), conform planșei de Reglementări urbanistice. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streșină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coamă a clădirilor propusă va fi de maxim 12.00m.

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

Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

### **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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.

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi și spații verzi**

### **10.1. Parcaje.**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu 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.

### **10.2. Spații plantate.**

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

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și de trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

**10.3. Împrejmuirile** vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea  $H_{max} = 1.80\text{ m}$ , înălțime din care o parte soclul opac de  $h_{max} = 0.60\text{ m}$**  și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu  **$H_{max} = 2.20\text{ m}$** .

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

#### **10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.**

În fiecare gospodărie 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.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 11. Unități și subunități funcționale**

**L3A 1-** Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și însoțit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G)

#### **Continutul Regulamentului**

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

##### **1. Generalități - Caracterul zonei**

Conditionari primare

Reglementari pentru spațiul public

##### **2- Utilizare funcțională**

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

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

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

##### **3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.**

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

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

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str.Alexandru Odobescu.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, fiind delimitat de strada Alexandru Odobescu în vest si str. Arieşului în est.

Conform extrasului CF. Nr.97217, terenul este proprietatea privată a beneficiarului GOŢEA ALEXANDRU CONSTANTIN întăbulare, cu titlu de partaj inițial moştenire dobândit prin convenție, cota actuală 1/1 şi are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este format dintr-o singură parcelă în suprafață totală de 10818 mp şi se propune parcelarea acestuia în 13 loturi pentru construirea de locuințe individuale şi un lot 14 pentru realizarea străzii de acces în suprafață de 2303mp si lot 15 pentru dezvoltare stradală în suprafață de 120mp, conform tabelului următor.

| <b>Nr.Crt.</b> | <b>Suprafață/mp</b>                           |
|----------------|-----------------------------------------------|
| <b>Lot 1</b>   | S=479- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 2</b>   | S=469- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 3</b>   | S=661- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 4</b>   | S=668- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 5</b>   | S=675- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 6</b>   | S=681- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 7</b>   | S=687- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 8</b>   | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 9</b>   | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 10</b>  | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 11</b>  | S=690- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 12</b>  | S=692- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 13</b>  | S=623- pentru locuințe                        |
| <b>Lot 14</b>  | S=2303- destinate realizării străzii de acces |
| <b>Lot 15</b>  | S=120- destinat dezvoltării străzii Arieşului |

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

*Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat.*

**UTR L3A1 – Subzona locuințelor individuale, P, P+1, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat sau cuplat**

**L3A1 – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile**

##### **1. Generalități – Caracterul zonei**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen şi regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare

**Conditionari primare**

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G. ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

### **Reglementari pentru spatiul public**

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din municipiu. Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

## **Secțiunea 1. Utilizare functionala**

### **Articolul 1. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

### **Articolul 2. Utilizari permise cu conditii**

Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor cu conditia sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;
- Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D.

### **Articolul 3 Utilizari interzise**

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deeurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## **Secțiunea 2 Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul la strada;
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

#### **lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de contruire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire insiruit: 8m

#### **suprafața să fie mai mare sau egală cu:**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de contruire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire insiruit: 150mp

**In cazul in care se dorește construirea in regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din inaltimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.**

### **Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 5.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Al.Odobescu respectiv 3.0m la strada Arieșului
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum 4.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementări Urbanistice de la strada privată realizată pe terenul beneficiarilor.
- Garajele se vor retrage minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

### **Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

### **Pentru locuința izolată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picașura stesinii;
- 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 3,00m 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 3,00m, 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 picașura stesinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

### **Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **Articolul 8 Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

### **Articolul 9 Staționarea autovehiculelor**

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu 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.

### **Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă este **P+I+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- 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;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

### **Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

- 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).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

### **Materiale •**

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

### **Articolul 12 Condiții de echipare edilitară**

- 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 ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- toate noile bransamente 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 ventilatoarelor turbo de la centrala termică;

### **Articolul 13 Spații libere și plantate**

- 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 ca 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 radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

#### Articolul 14 Împrejmuiuri

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

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu **H max = 2.20m**.

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejmuirilor existente pe tot frontul stăzii.

#### Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

#### Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru locuintele unifamiliale si semicolective (izolate, cuplate )

- **POT max propus = 35% - pentru locuințe individuale**
- **POT max propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile**

#### Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru locuintele unifamiliale si semicolective (izolate, cuplate )

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

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

#### L3A – Cr Subzona circulatii pietonale/carosabile

#### CAPITOLUL I – Generalități

#### Funcțiunea dominantă

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

#### Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activități de salubritate și gospodarie comunalaă.

#### Utilizare funcțională

#### Utilizări permise

- construcții și amenajari anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluarii vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajari de intersecții;

- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;
- lucrări de terasamente și plantării necesare ameliorării aspectului peisagistic;

### **Utilizări permise cu condiții**

• Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

### **Interdicții temporare**

Lucrări în siturile arheologice nou decoperate până la data emiterii Certificatului de descarcare arheologică.

### **Interdicții definitive (permanente)**

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

- Cuplarea cladirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Amplasarea în incinta unităților de transport și garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu sau explozie;
- panouri publicitare în zona de protecție a drumurilor publice.

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

Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementari urbanistice din P.U.Z.. Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, împrejurări sau plantării care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

### **Pentru aspectul exterior se recomandă:**

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor R.G.U. – Art.33 și Anexa nr. 5 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P 132-93.

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

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

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A1

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT sau CUPLAT

Prezentul Regulament Local de Urbanism, si va fi preluat în cadrul PUG-ului la reactualizarea acestuia

**Proiectant de specialitate,  
Arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,  
Arh. Alin Gherman**