

1. Proiect nr. **140/2022**

Elaborare PUZ pentru anulare cale de acces pietonala

Alba-Iulia, strada Rojomal, nr. 30, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulamentul local de urbanism

Beneficiar :

NUSTIU IOAN SEBASTIAN COSMIN

Alba-Iulia, st. Toporasilor nr.15F, bl.CT22
jud.Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

februarie 2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare PUZ pentru reglementare strazi si lotizarea terenului in vederea construirii de locuinte individuale

Cap. I - Prescriptii generale

1. Rolul R.L.U

Regulamentul local de urbanism (RLU) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările din PUZ.

Prescripțiile cuprinse în PUZ sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin PUZ.

De asemenea, RLU constituie cadrul reglementator pentru implementarea etapizată a proiectelor, în decursul perioadei de valabilitate a P.U.Z.-ului.

Odată aprobat, împreună cu PUZ-ul, RLU-ul constituie act de autoritate al administrației publice locale.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

La baza elaborării prezentului RLU aferent PUG, stă *Regulamentul General de Urbanism*, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, republicat prin H.G.R. 855/2001 și modificat prin H.G. 490/2011, precum și *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal* aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000, . De asemenea, la baza elaborării prezentei documentații stau următoarele acte normative:

- **Noul Cod Civil** – legea 287/2009 cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 50/2001** privind autorizarea lucrărilor de construcții republicată, cu modificările ulterioare;
- **Legea nr. 18/1991** a fondului funciar, republicată, cu modificările ulterioare.
- **Legea nr. 98/1994** privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele legale de igienă și sănătate publică, republicată
- **Legea nr. 10/1995** privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- **Ordonanța de urgență nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.
- **Legea nr. 7/1996** privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 46/2008** – Codul silvic.
- **Legea nr. 107/1996** a apelor cu modificările ulterioare
- **Legea nr. 33/1996** exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificările ulterioare

- **Legea 114/1996** a locuintei, cu modificarile ulterioare
- **Legea nr. 213/1998** privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificarile ulterioare.
- **Legea 139/2000** privind meteorologia, cu modificarile ulterioare.
- **Legea nr.363/2006** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea I – Retele de transport.
- **Legea nr.171/1997** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national – Sectiunea a II-a Apa.
- **Legea nr. 5/2000** privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național- Secțiunea a III-a- zone protejate.
- **Legea nr. 351/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea IV:Rețeaua de localități
- **Legea nr.575/2001** privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național -Secțiunea V – Zone de risc natural
- **Legea nr. 422/2001** privind protejarea monumentelor istorice, republicata, cu modificarile ulterioare
- **Legea nr. 451/2002** pentru ratificarea Convenției europene a peisajului, adoptată la Florența la 20 octombrie 2000.
- **OUG nr.12/1998** privind transportul pe căile ferate române
- **Ordonanta Guvernului nr.43/1998** privind regimul juridic al drumurilor, aprobată prin **Legea nr.82/1998**, republicata, cu modificarile ulterioare
- **Ordonanta de urgenta nr.18/2009** privind cresterea performantei energetice a blocurilor de locuinte cu modificarile ulterioare
- **Ordonanta nr.43/2000** privind protectia patrimoniului arheologic si declararea unor situri arheologice ca zone de interes national, aprobată cu modificari prin Legea 378/2001, modificata, republicata
- **Legea nr.120/2006** a monumentelor de for public
- **Legea nr.24/2007** a spatiilor verzi, republicata, cu modificarile ulterioare prin Legea nr.47/2012
- **HGR nr. 525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicat, cu completările și modificările ulterioare.
- **HG nr. 349 / 2005** privind depozitarea deșeurilor, cu modificarile ulterioare
- **HG 621/2005** privind gestionarea deșeurilor de ambalaje, cu modificarile ulterioare
- **HG 448/2005** privind deșeurile de echipamente electrice si electronice
- **HG 447/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare si continutul hartilor de risc natural la alunecari si inundatii
- **HG nr.382/2003** pentru aprobarea normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajarea teritoriului si urbanism pentru zonele cu riscuri natural
- **HGR nr.804/2007** privind controlul asupra pericolelor de accident major in care sunt implicate substante periculoase
- **Ordinul MDRL nr. 839/2009** pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, si modificarile ulterioare.
- **Ordinul nr. 34/N/M 30/3422/4221** din 1995 al MLPAT, MI, MAPN, SRI, pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a

documentațiilor tehnice pentru autorizarea construcțiilor.

- **Ordinul Ministrului Sănătății nr. 536/1997** pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările ulterioare.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 43/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind încadrarea în categorii a drumurilor naționale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 45/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 46/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 47/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale.
- **Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998** pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 791/1998** pentru aprobarea Normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor.
- **Ordinul Ministrului de Interne nr. 775/1998** pentru aprobarea Normelor generale de prevenire și stingere a incendiilor.
- **Ordinul nr. 3376/MC / M.3556 / 2102 / 667/C1/ 4093 / 2012 / 14083 / D-821 din 1996** al MLPAT, MI, MAPN, SRI, MJ, SIE, STS, SPP pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar
- **Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000** pentru aprobarea reglementării tehnice GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM indicativ GM-007-2000
- **Ordinul MLPAT nr. 22/N/1996** privind aprobarea „GHIDULUI DE PROIECTARE A ZONELOR URBANE DIN PUNCT DE VEDERE ACUSTIC indicativ GP 0001-96
- **Ordinul MLPTL nr. 141/N/1997** privind aprobarea „NORMATIVULUI PENTRU PROIECTAREA, EXECUTIA SI EXPLOATAREA PARCAJELOR ETAJATE PENTRU AUTOTURISME indicativ NP 24-97

Diferite reglementări tehnice în domeniu:

- **I 22/1999** – Normativ de proiectare și executare a lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare a localităților.
- **SR 8591/ 1997** – Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare.
- **SR 1343-1/1995** – Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.
- **STAS 10859** – Canalizare. Stații de epurare a apelor uzate din centrele populate. Studii pentru proiectare.
- **PE 101A/1985** – Instrucțiuni privind stabilirea distanțelor normate de amplasare a instalațiilor electrice cu tensiunea peste 1 KV în raport cu alte construcții (republicat în 1993).
- **PE 104/1993** – Normativ pentru construcția liniilor aeriene de energie electrică cu tensiuni peste 1000 V.
- **PE 106/1995** – Normativ pentru construcția liniilor electrice de joasă tensiune.
- **PE 124** – Normativ privind alimentarea cu energie electrică a consumatorilor industriali

și similari.

- PE 125/1995 – Instrucțiuni privind coordonarea coexistenței instalațiilor electrice de 1...750 KV cu linii de telecomunicații.
- PE 132/1995 – Normativ de proiectare a rețelelor electrice de distribuție publică.
- 1.RE-IP-3/1991 – Îndrumar de proiectare pentru instalațiile de iluminat public.
- 1.LI-IP-5/1989 – Instrucțiuni de proiectare a încrucișărilor și apropierilor LEA de MT și JT față de alte linii, instalații și obiective.
- I 36/1993 – M.L.P.A.T. Instrucțiuni tehnice pentru proiectarea automatizării instalațiilor din centrale și puncte termice.
- I 46/1993 – M.L.P.A.T. - Instrucțiuni privind proiectarea, executarea și exploatarea rețelelor și instalațiilor de televiziune prin cablu.
- ID 17/1986 – MICH-MIP- Normativ departamental pentru proiectarea și executarea, verificarea și recepționarea instalațiilor electrice în zone cu pericol de explozie.
- I.6 PE/1997 – Normativ experimental pentru proiectarea și executarea sistemelor de distribuție gaze naturale cu conducte de polietilenă.
- I.6/1998 – Normativ pentru proiectarea și executarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale.
- 3915/1994 – Proiectarea și construirea conductelor colectoare și de transport gaze naturale.
- Diferite alte reglementări tehnice în domeniu: 91/N/912-CP/1996 – Ordinul M.L.P.A.T. și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de introducere a cadastrului rețelelor edilitare în localități.
- 1645/CP-2393/1997 – Ordinul Ministerului Industriilor și Comerțului și ONCGC pentru aprobarea Metodologiei privind executarea lucrărilor de cadastru energetic.

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului urbanistic Zonal constituie legea locală și instrument de lucru pentru autoritățile locale și pentru specialiștii în domeniul urbanismului și construcțiilor, pe teritoriul reglementat.

În prezenta documentație au fost preluate prevederile Planului Urbanistic Zonal PUZ Seigau aprobată prin HCL 195/2013 .

Prezentul regulament cuprinde reglementari obligatorii pentru urmatoarele zone functionale cuprinse in zona de studiu:

- L1 - Subzona locuintelor individuale - cu confort sporit**
- D – Infrastructura de transport-Circulatii**

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea

filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, gaz și telecomunicații. Până la extinderea rețelei de canalizare în zona, se vor utiliza soluții alternative, respectiv fose septice ecologice sau mini-stații de epurare, în regim individual sau cuplat, cu respectarea legislației în vigoare.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

Parcela este considerată direct construibilă dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

6.1. Condiții specifice urbanistice:

6.1.1. Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezultă din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

6.1.2. Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și

obiectivelor de utilitate publică. *Reparcelarea este obligatorie in cazul parcelelor ce nu respecta conditiile minime expuse mai jos si in prescriptiile la nivelul UTR-urilor.* În sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni construibile prin comasare și reparcelare trebuie să devină majoritar construibile. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezultă minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUZ și ale regulamentului aferent.

6.1.3. Alte considerații referitoare la parcelare

Pentru parcelele cu forme speciale sau cu raportul laturilor mai mare de 1/5 precum și pentru reparcelările din care rezultă mai puțin de trei loturi construibile modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 2.2.1. Accesul la **una** dintre cele două parcele se poate realiza prin *servitute de trecere sau alte titluri* determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) **nu se admite** decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

6.1.4. Apararea interesului public; facilitati oferite proprietarilor

Terenurile destinate prin documentații de urbanism realizării drumurilor publice și utilitatilor

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.

Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.

Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creerii și largirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciara cu categoria “drum”. În cazul *drumurilor publice* (desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate) terenurile necesare înființării/largirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, anterior echipării edilitare și modernizării străzilor.

Drumurile (=strazile) prevăzute prin prezentul PUZ sunt propuse a fi drumuri

publice.

În cadrul operațiilor de parcelare/reparcelare, proprietarii terenurilor care fac obiectul operațiunii pot propune, prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare, *suplimentar fata de trama stradala prevazuta in prezentul PUZ*, drumuri de servire locala (de acces la parcele). Prin PUZ-ul de parcelare/reparcelare se va propune, si prin Hotarare a Consiliului local se va aproba, regimul juridic al drumului/drumurilor de servire locala propus/e si modul de administrare al acestor drumuri si al utilitatilor necesare. Aceste drumuri pot fi reglementate ca drumuri private (servituti de trecere sau drumuri in coproprietate) numai cu conditia stabilirii clare a obligatiilor si raspunderilor legate de infiintarea, realizare si administrarea lor si a utilitatilor aferente.

În cazul **parceleur afectate de modernizarea/realizarea tramei stradale** respectiv largirea drumurilor existente, corectii de traseu, infiintarea de drumuri/alei noi, amenajarea intersectiilor, pietre etc potrivit prezentului PUZ, in cazul **donarii terenului necesar catre domeniul public al municipiului** in baza reglementarii aprobate, indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela/proprietatea initiala, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati. *Aceasta prevedere se aplica numai parceleur care in situatia initiala (inaintea avizarii prezentului PUZ prin HCL nr. 237/24 iulie 2012, art.2) ar fi fost construibile potrivit prezentului RLU.*

Facilitatea nu este oferita in cazul primirii de catre proprietari a unor compensatii materiale pentru teren (cumparare de catre municipiu, expropriere pentru cauza de utilitate publica, schimb de terenuri sau alta metoda de compensare).

În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publica in cazul in care proprietatea teren diminuată in scopul realizării de lucrări de utilitate publica devine inutilizabila destinației inițiale expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.

6.2. Reguli generale priviind infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

6.2.1. Condiții generale:

- Acces carosabil la drum public.

Strazile propusa va avea caracter public.

6.2.2. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

• Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.

• Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în acest sens, care va avea anexată documentația supusă avizării/aprobării

• Efectuarea operațiunilor notariale de parcelare a loturilor construibile propuse prin documentația de urbanism se va realiza ulterior obținerii recepției la terminarea lucrărilor extinderilor/ bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces (la stadiu de drum bordurat, balastat, scurgere a apelor pluviale și circulații pietonale la strat de uzură - obținută în baza unei autorizații de construire) propuse prin documentația de urbanism.

• Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente noilor construcții și căilor de acces așa cum au fost prevăzute în autorizația de construire.

• Recepția la investiția de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor îndatoririlor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului, referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate, conform legii, în favoarea Municipiului Alba Iulia (dacă este cazul) a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentației de urbanism aprobate

• Pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi și amenajate 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.

6.2.3. Condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse

a) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru căile de circulație existente/propuse conform documentațiilor de urbanism aprobate anterior;

b) Terenurile menționate la alin. a) vor fi preluate de către Municipiul Alba Iulia prin hotărâre de Consiliu Local, iar sarcinile / procedurile aferente dezmembrării și întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

c) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii propun prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, renunțarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit în favoarea Municipiului Alba Iulia terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate, pentru căi de circulație nou propuse pentru asigurarea circulației din cadrul ansamblurilor propuse;

d) Terenurile menționate la alin. (c) vor îndeplini următoarele condiții:

- vor avea acces liber (neîngrădit);

- vor fi libere de sarcini, servituți, construcții;

- vor deține carte funciară proprie, actualizată la zi, pentru suprafața care urmează a fi

cedată, cu categoria de folosință finală notată în CF;

- terenurile care urmează să fie cedate vor deține proces-verbal de recepție a lucrărilor de amenajare conform destinației finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.

e) Procedurile și cheltuielile aferente amenajării conform destinației finale aprobate, dezmembrării, întăbulării și cedării către Municipiul Alba Iulia a terenurilor menționate la alin. c) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospeciailor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

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

Prin derogare, cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, se admite asigurarea utilităților prin soluții locale individuale sau de grup, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

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

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

Suprafata de teren va fi impartita in doua categorii:

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

9. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

9.1 Amplasarea față de aliniament

Amplasarea cădirilor față de aliniament este precizată în plansei de reglementari urbanistice.

Prin *aliniament* se înțelege, limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

La intersecția dintre străzi aliniamentul se obține prin racordarea printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 6.0 metri pe străzi de cat. a II-a și de 3.0 metri pe străzi de categorie inferioara. Pentru asigurarea vizibilitatii in intersectii prezenta reglementare se aplica si in UTR-urile reglementate prin PUZ-ri aprobate anterior si in zonele autorizate pe baza PUG-ului daca reglementarile respective nu sunt mai restrictive.

Prin *regim de aliniere* se înțelege alinierea reglementata a constructiilor (retragerea constructiilor fata de aliniament). In prezentul PUZ regimul de aliniere este retras fata de aliniament.

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.

Retragerea minima de la aliniament este de 5,00 m, pentru a permite stationarea autovehiculelor si pentru a permite amplasarea arborilor in gradina de fatada fără riscul de deteriorare a gardurilor și a trotuarelor de protective.

Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu

respectarea următoarelor condiții:

- a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 0,9 m;
- b) bovindourile, inclusiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 30% din suprafața fațadei.

9.2 Amplasarea față de limitele laterale

Distanta minima dintre doua cladiri principale (situat pe parcele diferite) este egala cu inaltimea la streasina/cornisa a celei mai inalte. Retragerea minima fata de limitele laterale ale cladirii principale in zona de locuit este $H/2$ dar nu mai putin de 3,0 m. Prin derogare se admite reducerea distantei fata de una dintre limitele laterale (de regula cea amplasata spre punctual cardinal nefavorabil) pana la 2,0 m in cazul zidurilor cu ferestre cu vedere si 1,00 m in cazul zidurilor fara ferestre cu vedere daca distanta fata de constructia principala de pe parcela adiacenta este mai mare sau egala cu inaltimea la streasina (sau daca inaltimea la streasina se reduce corespunzator, respectiv $H_{max} \leq 4,0$ m).

In cadrul unei parcele destinate locuirii se admite amplasarea unei singure cladiri principale si a maxim 3 anexe. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În cazul locuințelor și altor funcțiuni la amplasarea construcțiilor pe o parcelă este obligatorie respectarea condițiilor de însorire prevăzute în OMS 536/1997.

Picatura streasinei trebuie să cada obligatoriu în curtea proprie; distanta între proiectia acoperisului (inclusiv jgheburile) și împrejurimile spre vecini va fi de cel puțin 0,1 m și vor fi montate obligatoriu opritori de zapada.

9.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul de înălțime și volumul caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise.

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a Procentului de Ocupare și a Coeficientului de Utilizare a Terenului, precum și a Regimului maxim de Înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă, cu excepția cazului în care volumul construit este limitat în mod expres.

Volumul este limitat de volumul maxim realizabil pe parcela medie a zonei, cu

respectarea POT, CUT si H max. pentru a evita construirea excesiva si realizarea unei imagini urbane disproportionata.

Realizarea constructiilor este obligatoriu sa respecte reglementarile stabilite de Legea 10/1995 actualizata, de Legea 50/1991 si de standardele de calitate in constructii.

10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului pentru construcții

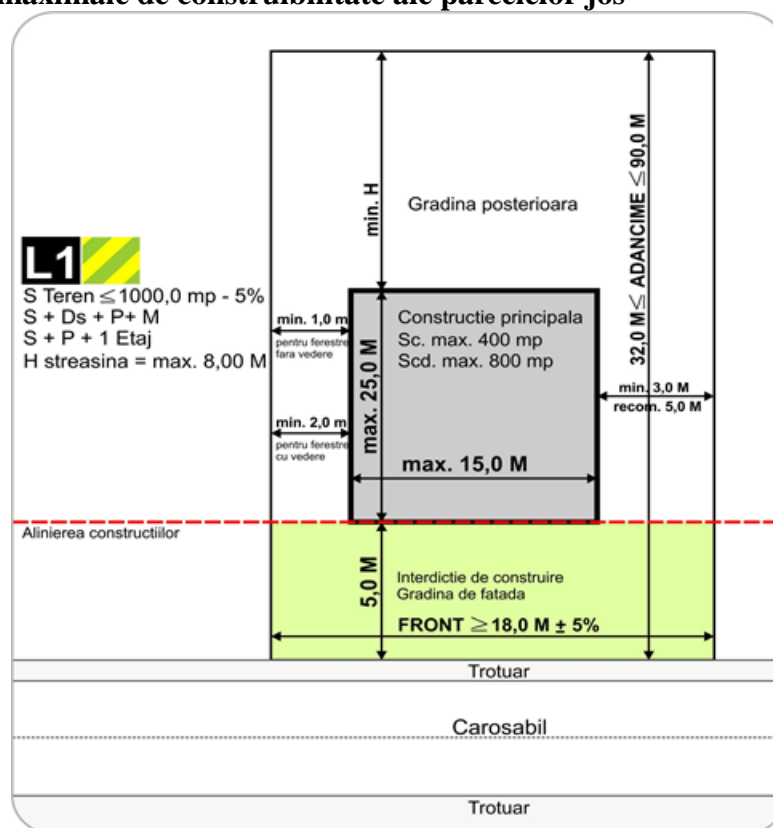
Parcellele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

Tabelul 1 - PARCELARI IN ZONE DE EXTINDERE L1			
	Regim de construire	U/M	Densitatea de construire
Front minim	Izolot	$\geq 18,00 \text{ m} \pm 5\% *$ (recomandat min. 18,00 m)	$POT_{\max} \leq 25\%$ $Rh_{\max} = \frac{S + D_s + P + M}{S + P + 1E}$ $H_{\text{cornisa}} = 8,00 \text{ m}$
Suprafata minima		$\geq 1\,000,00 \text{ mp} \pm 5\% *$	
Raport între laturile parcelei Front/adancime		Min. 1/1 - Max 1/5	

*Derogările (scaderea sub limitele admise) nu se pot cumula decât în cazul scaderilor motivate de realizarea drumurilor sau altor destinații de interes public stabilite prin documentații de urbanism aprobate. În cazul altor parcele se admite sau scaderea sub lățimea minimă sau scaderea sub suprafața minimă dar nu ambele concomitent.

Ilustrare amplasare constructie principala

PARCELARI IN ZONA L1 - LOCUINTE INDIVIDUALE CU CONFORT SPORT condiții minime/maximale de constructibilitate ale parcelelor jos



11. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

11.1. Parcaje

Pentru toate construcțiile noi parcare de reședință și spațiile de manevră aferente se va face în incinta proprie.

Toate parcajele la sol vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20m înălțime;

Parcajele subterane nu pot depăși cu mai mult de 20% suprafața la sol a construcției.

Cerințe generale de spații de parcare specific funcțiilor:

a) Pentru unități de alimentație publică va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp Scd - La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.

b) Construcții de sănătate - pentru policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;

c) Construcții de turism - Pentru toate categoriile de construcții de turism vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

d) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații - pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

11.2. Spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arborii maturi se înțelege: arborii al căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 30 cm.

11.3. Imprejmuiri

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea $H_{\max}=2,20$ m și $H_{\min}=1.50$ m înălțime din care soclul opac de $h_{\max} = 0.40$ m și pot fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor avea $H_{\min}=2.20$ m și $H_{\max}=2,50$ m, vor fi opace sau cu 1,00 m soclu opac iar restul transparent dublat de gard viu sau translucid. Este permisă adosarea anexelor – garaj, magazii la împrejmuirea opacă, cu condiția ca panta acoperișului să fie orientată spre incinta proprie și să nu depășească înălțimea gardului.

Cap.III - Prevedrile regulamentului local de urbanism

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

U.T.R. L1 - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE PROPUSE - CU CONFORT SPORIT

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

• UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale cu maxim S+D+P+M / S+P+1E pe parcele cu $S \geq 1000,0$ mp,
- Spatii verzi amenajate
- Parcaje la sol pentru vizitatori

• UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- - se admit maxim 3 anexe ale locuințelor care nu produc dezagremente: garaj pentru maxim 3 autoturisme, magazie/sopron, bucatarie de vara, piscina, chiosc/filigorie si altele asemenea cu conditia respectarii POT-ului si gradului de ocupare maxime admise
- se admit cu autorizare directa cladiri destinate locuirii si functiunilor complementare locuirii ce ocupa maxim 150 mp in cadrul cladirii – - cabinete medicale individuale,, birouri de proiectare individuale, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale, ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale precum si cresa cu maxim 15 locuri, gradinita cu 2 grupe, afterschool pentru maxim 20 copii indiferent de suprafata ocupata.
- se admit cu detalierea reglementarilor prin PUD pensiuni, functiuni complementare locuirii ce exced prevederile alineatului precedent – cresa, gradinita, after school, cabinete medicale, birouri de proiectare, cabinete de avocatura, alte servicii profesionale si personale (frizerie-coafor, sali intretinere fizica, centre de zi etc), ateliere pentru practicarea profesiunilor artistice si/sau liberale, ateliere de manufactura (exemple: olarit, gravura, creatie vestimentara) – a caror dimensiune nu depaseste suprafata construita desfasurata echivalenta unei locuinte, nu perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic), nu necesita mai mult de 5 locuri de parcare pentru autoturisme si nu utilizeaza terenul liber pentru depozitare si productie;
- se admit acele utilizari (scopuri) publice care sunt inscrise la capitolul 2.2.2.4.2. si care exced prevederile alineatelor precedente in baza unei documentatii de urbanism tip PUZ
 - se admite comertul cu amanuntul de proximitate in quantum de maxim de 25% din suprafata construita desfasurata dar nu mai mult de 100 mp (inclusiv depozitarea de marfa si ambalaje) cu autorizare directa
- se admit localuri de alimentatie publica cu maxim 20 locuri, ce nu perturba vecinatatea (nu au program muzical in spatii deschise sau neizolate fonic si nu provoaca alta

poluare sonora sau vibratii, nu provoaca poluare olfactiva si nu au program intre orele 22⁰⁰-6⁰⁰ - in baza unei documentatii de urbanism PUZ

- se admit lacasuri de cult in baza unei documentatii de urbanism PUD

Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8⁰⁰-22⁰⁰, cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine sau farmacii cu orar non-stop)

Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;

Localurile de alimentatie publica ce desfac bauturi alcoolice se vor amplasa la minim 50 m de unitati de invatamant si lacasuri de cult

Magazinele ce comercializeaza tigari si bauturi si alte produse interzise sau daunatoare minorilor se vor amplasa la minim 50 m de unitatile de invatamant.

-se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit HG 536/1997

- pentru amplasamente speciale (puncte de maxima vizibilitate sau care ofera o panorama asupra orasului) se pot admite insertii ce implica derogari, potrivit punctului 1.3.3.

UTILIZĂRI INTERZISE

▲ functiuni complementare locuirii, comerciale și servicii profesionale care provoaca discomfort vecinilor: implica trafic mare de persoane, mărfuri, produc poluare sonora, olfactiva etc și au program si intre orele 22⁰⁰ ÷ 6⁰⁰;

▲ anexe pentru creșterea animalelor pentru subzistență și producție

▲ depozitare de toate tipurile;

▲ orice alte functiuni in afara celor mentionate la art.1 si 2

▲ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile si amenajarile legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice, precum si cele care ar putea afecta imaginea stradala si cea generala sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinatatilor si care incalca prevederile punctului 2.7. din prezentul regulament.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Parcelele se considera construibile daca au suprafetele, deschiderile minime si raportul laturilor prevazute la art.2.6 si daca au un acces, direct sau prin servitute reglementata legal si urbanistic, cu latime de minim 3,50 m dintr-un drum public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se dispun retrase la 5,0m fata de aliniament; reglementarea se aplica atat constructiilor principale cat si anexelor

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

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din înălțimea la cornișa dar nu cu mai puțin de **2.0** metri fata de limita cu orientare nefavorabila si minim 3,00 m fata de limita laterala opusa. In mod exceptional se admite retragerea constructiilor catre limita cu orientare nefavorabila la 1,0 m de hotar daca pe aceasta fatada nu exista ferestre cu vedere si daca intre constructiile de pe parcelele adiacente se asigura o distanta egala cu minim inaltimea la streasina a cladirii celei mai inalte.

- constructiile principale se vor retrage cu minim H_{max} față de limita posterioară a parcelei iar aliniamentul posterior pentru cladiri principale se va situa la maxim 30 m de aliniament.

H_{max} descris la alineatele prezentului articol este H_{max} cornisa/streasina paralela (cvasiparalela) cu limita de proprietate respectiva. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua in considerare inaltimea maxima a constructiei pe fatada respectiva sau se va intocmi un studiu de insorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o inaltime la streasina de 4,00 m iar inaltimea maxima la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.

Se admite adosarea anexelor la imprejmuirile opace de pe limitele laterale daca invelitoarea acestora nu depaseste inaltimea imprejmuirii si panta invelitorii e orientata spre curtea proprie; anexele cu inaltimei mai mari (dar nu mai mult de 5,0 m) se amplaseaza astfel incat prelungirea planului pantei acoperisului sa cada sub cota maxima a gardului de imprejmuire lateral si/sau posterior.

• AMPLASAREA CLĂDIRILOR PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pe aceeasi parcela - indiferent de dimensiunea acesteia - nu se poate amplasa decat un singur corp de cladire cu destinatia de locuinta;

Cel de al doilea edificabil este admis numai daca destinatia sa este de anexa functionala Chiosc = Filigorie, magazie sau garaj, nu are mai mult de 5,0 m la coama acoperisului/atic, iar suma suprafetelor construite la nivelul terenului nu depaseste POT maxim admis. Distanța dintre corpul principal si anexe va fi mai mare sau egala cu inaltimea la streasina a anexei dar nu mai puțin de 3,0 m.

• CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulație publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut, reglementat urbanistic, prin una din proprietățile învecinate;

• STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Se admite Parcarea/Staționarea autovehiculelor numai în interiorul parcelei proprietate, staționarea vehiculelor vizitatorilor este permisă în interiorul parcelelor sau, în mod excepțional, în afara circulațiilor publice, în parcarile special amenajate. Pentru reglementări specifice fiecărei funcțiuni vezi cap.2.7.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim $S+D_s+P+M$ sau $S+P+1$ cu $H_{\max \text{ cornisa/streasina}} = 8,0$ m de la cota terenului natural.

Mansarda semnifică spații utile în volumul unui acoperiș normal, ocupând maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.

Este interzisă falsă mansardare.

Subsolul nu se consideră spațiu locuibil și nu se introduce în CUT dacă planșeul sau superior se află la maxim 1,00 m peste cota terenului natural;

Pe terenurile în pantă construcțiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel încât înălțimea construcției măsurată de la cota terenului natural să nu prezinte față de H_{\max} diferențe mai mari de $\frac{1}{2}$ etaj (1,5 m).

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;

- anexele se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea suprafețelor vitrate reflectante și a peretilor cortina, a azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;
- se interzice utilizarea acoperișurilor cu învelitori în culori stridente și/sau strălucitoare; materiale recomandate: ceramice; culori recomandate: caramiziu, brun
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafața fiecărei fațade (accente de culoare la încadrări etc)

Se recomandă utilizarea finisajelor cu aspect tradițional (lemn, piatră, caramida, tencuieli) în culori naturale (caramiziu, gri, alb, crem) și pastelate.

Pantele acoperișului vor fi cuprinse între 30%-60%. Pante mai mari/mai mici se admit numai ca accidente/accente sau la anexe. Acoperirea în terasă este nerecomandată.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice dacă acestea există.

Până la executarea rețelelor publice de apă-canal se admit soluții individuale cu avizul Agenției de Protecția Mediului și cu asigurarea posibilității de racordare la rețele de îndată ce acestea se vor executa vezi capitolul 2.5. În lipsa rețelei de distribuție gaze naturale se admit soluții alternative de preparare a apei calde și încălzire (cu energie electrică, gaze lichefiate, peleti etc)

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice în rețeaua de canalizare pluvială – prin tuburi îngropate sau rigole acoperite pentru protecție;

- toate cablurile și conductele de alimentare și toate brânșamentele vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea aparatelor de răcit aerul și a antenelor TV-satelit pe fațada principală sau în alte locuri vizibile din circulațiile publice.

- se recomandă utilizarea energiei solare ca sursă suplimentară de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Spațiile libere vizibile din circulația publică se vor trata ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori de talie mare – 1 pom pt fiecare **50 mp** teren liber;

- pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 40% din suprafața incintei, incluzând locuința propriuzisă, garajul, chioscul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.

- **ÎMPREJMUIRI**

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim **2.20 m** și minim **1.50 m** înălțime, din care soclul opac – h. **0.40 m** și vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor avea înălțimi maxime de **2.50 metri** și vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

POT max = **25%** dar nu mai mult de **400,0 mp**, *indiferent de suprafața terenului*

Gradul de mineralizare: 35% reprezentat de construcția principală, anexe, platforme, alei etc.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

CUT max = **0,5**, *dar nu mai mult de 800,0 mp, Scd/mp indiferent de suprafața terenului*

GABARIT MAXIM AL CLADIRILOR

Lungimea maximă a fațadei spre stradă = **15,0 metri** dar nu mai mult de 3/4 din lungimea parcelei la stradă.

Adâncimea maximă a construcției principale nu va depăși **25,0 metri**.

Volumul maxim total al cladirilor de pe o parcelă nu va depăși 3500 mc din care clădirea principală va avea maxim 3000mc.

Etape și condiții pentru realizarea lucrărilor

- Etapa 1. Parcelarea suprafețelor de teren destinate infrastructurii urbane

- Etapa 2. Extinderea reteleor edilitare : apa, curent electric
- Etapa 3. Renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Alba Iulia asupra parceleleor destinate infrastructurii urbane
- Etapa 4. Parcelarea suprafetelor de teren destinate constructiilor
- Etapa 5. Realizarea constructiilor

Cap.III - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele

- **Vanzarea de loturi**

- Contractele de vnzare a loturilor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
- Autorizatia de construire se va obtine de la primaria municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza DTAC.
- Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre *cumparatori*
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre Municipiului Alba Iulia

UTR – D – unitate teritoriala – drumuri; trotuare.

- **Str Rojomal:**

- Trotuat- 1m
- Carosabil - 6m
- Trotuar- 1m

- **Alee pietonala: 4m**

Utilizarea functionala

- utilizari permise :
 - Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
 - Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte asfaltica
 - Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.



BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS

Adresa L. Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania
tel./fax : 0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email: office.lefarchitects@gmail.com

Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

Utilizari interzise :

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie si mare
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton

Viteza maxima admisa – 30km/h

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

- Etapa 1. Parcelarea suprafetelor de teren destinate infrastructurii urbane
- Etapa 2. Extinderea retelelor edilitare : apa, canalizare, gaz, curent electric
- Etapa 3. Parcelarea suprafetelor de teren destinate constructiilor
- Etapa 4. Realizarea constructiilor
- Etapa 5. Realizarea strazilor
- Etapa 6. Renuntarea la dreptul de proprietate in favoarea Municipiului Alba Iulia asupra parcelelor destinate infrastructurii urbane

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**