

# 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 URNBANISM

### 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 însoteste 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 reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii 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 inițiala.

### **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

### **Protectia 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+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

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

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

#### **4.1 Terenuri Agricole in 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 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla 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 siguranta constructiilor si apararea interesului public**

#### **5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.**

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

#### **5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor**

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor. Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

#### **5.3. Lucrari de organizare de santier**

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

#### **5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:**

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate; - reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei; - zugraveli si vopsitorii interioare; - zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie; - reparatii si modificari la instalatiile interioare; - montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorzarea consumurilor de utilitati; - reparatii si inlocuiri de pardoseli; - reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

#### **5.5. Cerinte privind izolarea fonica**

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte. Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

## **5.6. Apararea interesului public**

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

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

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

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 iarnă.

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

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice va fi astfel:

- față de strada Alexandru Odobescu și Str. Arieșul, retragerea va fi de minim 5.0m;

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 față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale 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 față 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 față 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:

- față de strada propusă a terenului studiat, clădirile se vor amplasa retrase cu minim 4.00 m.
- Această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către strada.

### **6.8 Amplasarea față 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 2 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 parcarea în față 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 vecina și picătura stresinii:

- 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 față de fatada 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 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față 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 pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la 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” iar dacă beneficiarul dorește acest drum poate fi trecut în domeniul public.

### **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 solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

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

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 si 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.

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

9.1. **Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I.

9.2. Terenul este parcelat în 15 parcele (inclusiv drumurile de acces), conform plansei de Reglementări urbanistice. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

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

Înălțimea la streașină 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.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejurimi 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, vizibile fie din Cetate, 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 50 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

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

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

Imprejmirile 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 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.

### **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**

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

L3A- 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). Această zonificare se menține și în actualul PUZ și este notată cu UTR-L3A1.

## **Continutul Regulamentului**

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

### **1. Generalitati - Caracterul zonei**

Conditionari primare  
Reglementari pentru spatiul public

### **2- Utilizare functionala**

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

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

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. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

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

## **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.

P.U.Z-ul propune reglementare cale de circulație și parcelare în vederea edificării de locuințe cu menținerea avizului de oportunitate nr. 09/2024, pentru obiectivul de investiții amplasat în Alba Iulia, str. Alexandru Odobescu fn., județul Alba.

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

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 în suprafață totală de 10818 mp și se propune parcelarea acestuia în 13 loturi pentru construirea de locuințe individuale cu suprafețe cuprinse între 487 mp și 668mp și un lot 14 pentru realizarea străzii de acces în suprafață de 2260mp și lot 15 pentru dezvoltare stradală s-106mp.

## **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+1+M, niveluri în regim de construire izolat sau cuplat**

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

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

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și 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 spațiul 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 funcțională**

#### **Articolul 1. Utilizări permise.**

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

#### **Articolul 2. Utilizări permise cu condiții**

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 clădirilor existente și construirea unor noi clădiri 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 spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea

stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;
- 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 Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto ( spalatorii auto );
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **Secțiunea 2 Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor**

### **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 egală fata de frontul
- 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)

Locuințe individuale:

- Regim de construire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire înșiruit: 8m

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

Locuințe individuale:

- Regim de construire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire înșiruit: 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 clădirilor față de una din limitele**

## **laterale cu jumătate din înălțimea 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
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (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 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**

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

#### **Pentru locuința izolată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și piciatura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3,00m 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 piciatura stresinii;
- 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 parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică

- a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de functiunea propusa

### **Articolul 9 Staționarea autovehiculelor**

Realizarea parcajelor se poate realiza daca se indeplinesc cumulativ urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

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

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

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

- 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 cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri având in 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 si va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării 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 sarpanta, 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 cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica,;

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

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

#### **Articolul 14 Împrejmuiri**

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 individuale (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 individuale (izolate, cuplate )

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

CUT maxim pentru inalțimi 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 bazaă (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 poluării vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajari de intersecții;
- construcții și amenajari 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;
- lucrari de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

##### **Utilizări permise cu condiții**

• Toate construcțiile și amenajarile 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**

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară. Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi.

Scopul realizării străzii este de a asigura accesul auto la parcelele propuse prin P.U.Z.

Având în vedere situația existentă din teren, soluția tehnică adoptată va urmări realizarea unui sistem rutier nou, cu o îmbrăcăminte formată din două straturi de asfalt, asigurându-se atât planeitatea suprafeței de rulare cât și obținerea condițiilor de siguranță și confort, necesare derulării circulației rutiere.

Viteza de proiectare este de 30 km/h.

În profil transversal, având în vedere situația existentă din teren și importanța străzii, au fost proiectate elemente geometrice corespunzătoare unei străzi cu două benzi de circulație, conform "Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane".

Strada proiectată este o stradă de categoria IV, cu 2 benzi de circulație - de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

### **A. Traseul în plan**

Traseul străzii în plan orizontal a fost proiectat astfel încât să se asigure un acces direct și facil la parcelele de teren adiacente străzii.

În plan traseul străzii se prezintă sub formă de aliniament.

La stabilirea traseului străzii în plan orizontal s-a ținut cont de cerințele STAS 863-85 „Lucrări de drumuri. Elemente geometrice ale traseelor. Prescripții de proiectare” și STAS 10144/3-91 “Străzi - Elemente geometrice, prescripții de proiectare”.

Deoarece strada propusă servește unui trafic local, nu este necesară o amenajare specială a intersecțiilor acesteia cu străzile Alexandru Odobescu și Arieșului.

Accesele din străzile Alexandru Odobescu și Arieșului, vor fi posibile atât cu viraj de dreapta cât și cu viraj de stânga.

Racordarea la strada Alexandru Odobescu se va face cu arce de cerc cu raza de 6,00 m, conform planului de situație anexat.

Racordarea la strada Arieșului se va face cu arce de cerc cu raza de 6,00 m și 8,00 m, conform planului de situație anexat.

### **B. Traseul în profil transversal**

În profil transversal, având în vedere situația existentă din teren și importanța străzii analizate, au fost proiectate elemente geometrice corespunzătoare unei străzi cu două benzi de circulație, conform

“ Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localități urbane” (Ordinul Ministerului Transporturilor nr. 49/27.01.1998).

Lățimea părții carosabile este de  $2 \times 3,00 = 6,00$  m.

Strada proiectată este o stradă de categoria IV, cu 2 benzi de circulație - de folosință locală - asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus.

### **C. Sistem rutier parte carosabilă**

Sistemele rutiere utilizate în scopul realizării părții carosabile sunt de tip rigid (suprastructura din beton de ciment) sau nerigid (suprastructura de tipul betoanelor asfaltice sau macadamului).

**Sistemul rutier proiectat pentru realizarea părții carosabile, este următorul:**

- 4,0 cm beton asfaltic B.A. 16 rul. 50/70, conform AND 605;
- 6,0 cm beton asfaltic deschis BAD 22,4 leg. 50/70, conform AND 605;
- 15,0 cm piatră spartă împănată conform SR EN 13242;
- 25,0 cm balast conform SR EN 13242;
- 10,0 cm balast nisipos, strat de fundație inferior, cu rol antigeliv.

Sistemul rutier proiectat este dimensionat conform:

Indicativ PD 177-01 – Normativ pentru dimensionarea sistemelor rutiere nerigide, metoda analitică și NP 116-05 – Normativ privind alcătuirea structurilor rutiere rigide și suple pentru străzi.

Pentru dimensionare, s-au utilizat inclusiv rezultatele furnizate de studiul geotehnic (tip teren de fundare, regimul apelor subterane etc.).

Structura rutieră proiectată a fost verificată la acțiunea de îngheț-dezghet conform (STAS 1709/1-90 și STAS 1709/2-90).

### **D. Trotuare**

Pe partea stângă a străzii au fost proiectat un trotuar cu lățimea de 1,50 m (inclusiv bordurile).

La încadrarea trotuarului se vor folosi borduri 15x10 cm și 25x20 cm. Bordurile se vor poza pe o fundație din beton C16/20.

**Sistemul rutier proiectat pentru realizarea trotuarului este următorul:**

- 6,0 cm pavaj din pavele dreptunghiulare prefabricate din beton SR EN 6978;
- 4,0 cm nisip pilonat;
- 15,0 cm balast stabilizat cu liant hidrolic conform SR EN 13242+A1;
- 15,0 cm balast conform SR EN 13242.

Conf. NP 051/2012, pentru trotuarele a căror lățime este de 1,50 m, trebuie să prevădă buzunare

de așteptare și întoarcere de 1,80x2,00 m, la fiecare 25,00 m.

În situația prezentă, dat fiind faptul că distanța dintre accesele la proprietăți, amenajate, este de 20,00 m, considerăm că nu mai este necesară realizarea unor buzunare suplimentare.

### **E. Asigurarea scurgerii apelor pluviale**

Pentru colectarea și evacuarea apelor pluviale, în cadrul părții carosabile, de o parte și de alta, se vor realiza guri de scurgere, prin intermediul cărora apele vor fi conduse într-o rețea de canalizare pluvială.

Rețeaua de canalizare pluvială va fi dimensionată corespunzător printr-un proiect de specialitate -instalații, la faza DTAC/PT.

### **F. Accese proprietăți**

Accesele la proprietăți se vor amenaja pe o lungime medie de 6,00 m și o lățime de 2,50 m.

Amenajarea fiecărui acces se va face din marginea trotuarului, până la limita de proprietate.

Accesele la proprietăți se vor realiza cu un sistem rutier similar cu cel proiectat pentru realizarea trotuarului:

- 6,0 cm pavaj din pavele dreptunghiulare prefabricate din beton SR EN 6978;
- 4,0 cm nisip pilonat;
- 15,0 cm balast stabilizat cu liant hidraulic conform SR EN 13242+A1;
- 15,0 cm balast conform SR EN 13242.

### **G. Lucrările privind siguranța rutieră**

Lucrările privind siguranța rutieră sunt materializate astfel:

≡ Indicatoare de circulație (de reglementare și de informare) conform SR 1848-1 :

“Semnalizare rutieră. Indicatoare și mijloace de semnalizare rutieră”.

Tipul și locul de amplasare al indicatoarelor sunt specificate pe planurile de situație.

≡ Marcaje longitudinale, de separare a sensurilor de circulație, marcaje transversale –

traversare pentru pietoni, oprire, conform SR 1848-7 : “Semnalizare rutieră. Marcaje rutiere”.

### **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

**Șef proiect,**

**Arh. Marius Barbieri**



**Intocmit,**  
**Arh. Alin Gherman**

