



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12/2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
0040-258741673

**ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT
MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM.
SĂSCIORI, JUD. ALBA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
2021**



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului:

**ELABORARE PUZ PENTRU
„CENTRU DE SACRIFICARE INTEGRAT MIORIȚA OACHEȘE SĂSCIORI”
LOC. SEBEȘEL, EXTRAVILAN, COM. SĂSCIORI, JUD. ALBĂ**

Beneficiar:

MIORIȚA OACHEȘE COOPERATIVA AGRICOLĂ
Loc. Săsciori, Nr. 389, com. Săsciori, jud. Alba

Proiectant:

S.C. MARTINI PROIECT S.R.L.
Loc. Sebeșel, Str. Principală, Nr. 171A, Com. Săsciori, Jud. Alba

Faza: **PUZ și RLU**

Volum: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Sebeșel, aprilie, 2022



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12 /2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE.....	4
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	7
III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	9
IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	9
.....	9



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor și de amplasare, dimensionare și realizare ale construcțiilor pe întreg teritoriul studiat prin PUZ.

Acordarea dreptului de construire prin schimbarea regimului juridic, economic sau tehnic al terenului este condiționată de asigurarea căilor de acces, a dotărilor publice și echipamentelor tehnice necesare funcționării coerente a zonei.

Dreptul de construire poate fi condiționat, justificat, de către autoritatea publică competentă, indiferent de alte prevederi ale prezentei documentații și regulamentului local de urbanism aferent, precum și în următoarele situații:

- a. existența unui risc privind securitatea, sănătatea oamenilor sau neîndeplinirea condițiilor de salubritate minimă;
- b. prezența unor vestigii arheologice;
- c. existența riscului de încălcare a normelor de protecția mediului;
- d. existența riscului de a afecta negativ patrimoniul construit, patrimoniul natural sau peisaje valoroase;
- e. existența riscurilor naturale de inundații sau alunecări de teren.

Prezentul regulament are caracter operațional și este opozabil în justiție. Prevederile sale permit autorizarea directă, cu excepția derogărilor și situațiilor speciale, în care se impune elaborarea unor planuri urbanistice zonale / de detaliu.

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

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

- condiții dificile de fundare;
- obiective cu destinații semnificative.

Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt următoarele:

- modificarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile pe baza unor Planuri Urbanistice de Detaliu – PUD.
- modificarea uneia dintre condițiile stipulate în PUZ privind regimul de construire, funcțiunile admise, înălțimea maximă admisă, POT, CUT, retragerea clădirilor față de aliniament este posibilă pe baza unor Planuri Urbanistice Zonale – PUZ.

Coeficientul de utilizare al terenului C.U.T. propus de noua reglementare nu va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20% o singură dată.

Modificarea Regulamentului local de urbanism aprobat se face numai în condițiile în care acestea nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință (denumite în continuare UTR), s-a făcut conform planșei de Reglementări urbanistice, zonificare.

Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de următorii parametri și este constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;



- folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor;
 - regim juridic al imobilelor similar, reglementări urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici;
- Schimbarea unuia dintre parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

2. BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent PUZ este elaborat în conformitate cu următoarele acte legislative și normative în vigoare:

- Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului cu completările și modificările ulterioare;
- 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;
- H.G.R.nr.525/1996 pt. aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările și modificările ulterioare;
- GM-010/2000, ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.Z.;
- GM-007/2000, ghid privind elaborarea și aprobarea R.L.U.;
- Codul civil;
- Legea nr. 50/1991 (republicată), cu modificările ulterioare;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- Legea nr.10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea locuinței nr.114 /1996 (republicată);
- Legea fondului funciar nr.18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.7/1996, cu modificările ulterioare;
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, completată cu Legea 286/2006;
- Legea nr. 213/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările ulterioare;
- Ordinul comun al Ministerului Administrației Publice și MAAP nr. 512/2001, 441-9/2001 pentru aprobarea regulamentului privind conținutul documentațiilor referitoare la scoaterea terenurilor din circuitul agricol;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- H.G.R. nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară, cu modificările ulterioare din 2005;
- Ordonanța nr. 43/1997 și legea 82/1998 privind regimul drumurilor, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 45/1998 al Ministerului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;



- Ordinul nr. 47/1998 al Ministerului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordinul nr. 49/1998 al Ministerului transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice pentru proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- H.G.R. nr. 540/2000 privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice;
- H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către ISC a documentațiilor tehnico economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice;
- H.G.R. nr. 1076/2004 privind Evaluarea de mediu a planurilor și programelor și Ordinul 995/2006, pentru aprobarea listei planurilor și programelor care intră sub incidența HG 1076/2004;
- Hotărârea 448/2002 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării/autorizării de prevenire și stingere a incendiilor;
- Ordinul 1298/2006, privind aprobarea normelor metodologice, de avizare și autorizare privind protecția civilă.

3. DOMENIUL DE APLICARE A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme (permisiuni și restricții), pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul zonei studiate.

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

- **Lucrări ce necesită autorizație de construire**

Pentru lucrări de construire, extindere, reparare, consolidare, care urmează să fie efectuate la construcțiile existente / propuse, se vor emite de Consiliul Local, cu avizele specifice cerințelor de calitate ale construcțiilor potrivit prevederilor legale.

Avizele și acordurile de specialitate se emit de organismele abilitate.

- **Lucrări ce nu necesită autorizație de construire**

- reparații la împrejmuirea, acoperișuri, învelitori sau terase, atunci când nu se schimbă forma acestora și materialele din care sunt executate;
- reparații și înlocuiri de tâmplărie interioară și exterioară, dacă se păstrează forma, dimensiunile golurilor și tâmplăriei;
- zugrăveli și vopsitorii interioare;
- zugrăveli și vopsitorii exterioare, dacă nu se modifică elementele de fațadă și culorile clădirilor;
- reparații la instalațiile interioare, la bransamentele și racordurile exterioare, de orice fel, aferente construcțiilor, în limitele proprietății, montarea sistemelor locale de încălzire / prepararea apei calde menajere cu cazane omologate, precum și montarea aparatelor individuale de climatizare / contorizare a consumurilor de utilități;



- reparații și înlocuiri de pardoseli;
- reparații și înlocuiri la finisaje interioare / exterioare: tencuieli, placaje, altele asemenea – la trotuare, la ziduri de sprijin și la scări de acces, fără modificarea calității și a aspectului elementelor constructive;
- lucrări de întreținere la căile de comunicație și la instalațiile aferente;
- lucrări de foraje și sondaje geotehnice pentru lucrări de importanță normală sau redusă;

În cadrul P.U.Z.-ului s-au detaliat UTR-urile pe unități și subunități funcționale, caracterizate prin omogenitate funcțională și morfologică, reprezentând suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor Regulamentului Local de Urbanism.

Zonificarea funcțională este evidențiată în planșa “Reglementări urbanistice, zonificare”, unde sunt stabilite condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, obligatoriu de respectat, în cadrul fiecărei subzone.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din zona studiată pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice zonei, cu schimbarea destinației terenului agricol și respectarea prezentului regulament.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Intervenții propuse în zona studiată

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor rezervate pentru:

- zonă unități industriale și de depozitare;
- zonă căi de comunicație;
- alei auto/pietonale;
- spații verzi;
- rețele tehnico - edilitare;

Măsuri de apărare și protecție civilă (APC)

Interdicție de construire în zona de dărâmături pe o distanță = H/3 în jurul clădirilor.

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Pentru terenul studiat, cu front la stradă de cca. 52,00 m, se recomandă următoarele retrageri:

- minim 10,00 m de la aliniament;
- minim 3,50 m de la una din limitele laterale;



- minim 3,00 m de la limita posterioară;
- retragerea față de limita sudică dată de vecinătatea cu DN 67C este satisfăcută prin retragerea aliniamentului amplasamentului: 13 m din axul drumului – Ordonanța nr. 43/1997 cu actualizările ulterioare – Art. 19, alin. (4) – *“Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axul drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale.....”*

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu / salvare / salubritate. Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevră scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Intervenții propuse în zona studiată:

- Amenajarea accesului principal la viitoarea investiție se va face din drum de acces cadastral, partea nordică a amplasamentului..
- Pe amplasament vor fi rezolvate alei auto, pietonale, și parcajele aferente.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor / amenajărilor în zona studiată, se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare: alimentare cu apă, energie electrică, iluminat public, pe bază de proiect tehnic.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Se interzice orice schimbare a configurației parțelului propus prin acest proiect, prin comasări sau subîmpărțiri.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI



Pentru construcțiile aferente zonei de unități industriale și de depozitare se recomandă ca suprafața de spații verzi să fie de minim 20 % din suprafața parcelei.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

11. UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Pe parcelele studiate se propun următoarele subzone:

- zonă unități industriale și de depozitare;
- zonă căi de comunicație;
- alei auto/pietonale;
- spații verzi;
- rețele tehnico - edilitare;

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ZONA UNITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI DE DEPOZITARE - UID

CAP.1. GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Art. 1. Funcțiunea dominantă a zonei este de unități industriale și de depozitare.

Art. 2. Funcțiunile complementare admise în zonă sunt:

- circulații auto / pietonale în incintă;
- anexe – funcțiuni tehnico-edilitare;
- spații verzi / grădini în incintă.

CAP.2. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Art. 3. Utilizări admise:

- unitățile industriale nepoluante;
- unități de depozitare;
- servicii conexe activităților industriale;
- accese pietonale și carosabile;
- perdele de protecție;
- rețele tehnico-edilitare;
- parcaje;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- administrative (birouri, show-room, săli de conferință);
- învățământ profesional;
- comerț en-gros, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.



Art.4. Utilizări admise cu condiționări:

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
 - producție manufacturieră;
 - depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului;
- locuințe de serviciu al personalului de pază.

Distanțele minime de protecție sanitară, recomandate între zonele protejate și o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare conform conform OMS 119/2014 modificat prin OMS 994/2018, sunt următoarele:

Stație de preparare mixturi asfaltice, betoane	500 m
Bazele de utilaje ale întreprinderilor de transport	50 m
Depozitele de combustibil cu capacitate mai mare de 10.000 l	50 m
Depozite de fier vechi, cărbuni și ateliere de tăiat lemne	100 m

Art.5. Utilizări interzise:

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

CAP.3. CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art.6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Distanța construcției față de aliniament va fi de minim 10,00 m sau.

Art.7. Amplasarea clădirilor față de limitele parcelelor

Distanța construcției față de limitele laterale va fi de minim 3,50 m sau.

Distanța construcției față de limita posterioară va fi de minim 3,00 m sau.

Art.8. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **10,00** metri;



- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

Art.9. Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale

Pentru toate categoriile de construcții aferente zonei de unități industriale și depozitare se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Art.10. Circulații / accese carosabile

Pentru asigurarea construibilității oricăror parcele se va urmări ca pentru fiecare din acestea să fie asigurat un acces carosabil de minimum 4,0 m lățime dintr-o circulație publică, în mod direct.

Pentru asigurarea construibilității oricărei parcele aflate în proprietate publică, în cazul în care accesul acesteia se realizează de pe o altă parcelă aflată în proprietate publică, nu este nevoie de asigurarea dreptului de servitute.

Pentru asigurarea accesului autovehiculelor de stingere a incendiilor la construcțiile având curți interioare și acces prin ganguri se va asigura o lățime minimă de 4,00 m și o înălțime minimă de 4,20 m.

Este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

Se vor asigura accese carosabile după funcțiune, astfel:

- Construcții comerciale: alei carosabile și parcaje în interiorul incintei separate pentru consumatori, personal și aprovizionare;
- Construcții de cultură: se vor asigura accese carosabile separate pentru vizitatori sau spectatori, pentru personal și aprovizionare; în funcție de destinația construcției se vor asigura alei carosabile și parcaje în interiorul incintei;
- Construcții de învățământ și sănătate: se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în cazuri de urgență; aleile carosabile vor fi cu o bandă de 3,5 m pe o lungime maximă de 10,0 m și cu două benzi de 7 m lățime pentru aleile mai lungi de 10,0 m;
- Construcții și amenajări de agrement: accese carosabile separate pentru public, sportivi și personal tehnic de întreținere;

Construcții de turism: în incintă se va asigura circulația carosabilă separată de cea pietonală cu alei carosabile de minim 7 m lățime

Accesele și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

Art.11. Circulații / accese pietonale

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare (scaun rulant) – conform prevederilor NP. 051. Panta rampelor de acces va fi de maxim 6%.

Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,00 m, cu condiția asigurării, la intersecții și schimbare de direcție, a unui spațiu de 1,50x1,50 m pentru manevră



scaun rulant și înălțime de max. 0,20 m.

Înălțimea liberă de trecere, pe sub obstacole izolate, va fi de min. 2,10 m.

Ieșirile din parcaje trebuie marcate și semnalizate, astfel încât să fie vizibile în orice condiții atmosferice. În dreptul ieșirilor din parcaje, trotuarul va fi întrerupt și rotunjit la colțuri.

Stratul de uzură, al căilor pietonale, va fi astfel rezolvat, încât să împiedice alunecarea, chiar și în condiții de umiditate.

Panta căii pietonale va fi în profil longitudinal max. 5%, iar în profil transversal max. 2%. Denivelările admise pe traseul pietonal (dacă nu pot fi evitate), sunt de max. 2,5 cm.

Art.12. Necesarul de parcaje

Toate parcajele aferente oricărei funcțiuni se vor asigura în afara spațiului aferent drumului public, în conformitate cu normele de parcare valabile în momentul solicitării autorizațiilor de construire.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- numărul de parcaje se va face după specificul activității, având ca orientare generală:
 - 1 loc de parcare / 25 mp suprafață de activitate cuprinsă între 10-100 mp;
 - 1 loc parcare / 150 mp suprafață de activitate cuprinsă între 100-1000 mp;
 - 1 loc parcare / 100 mp suprafață de activitate mai mare de 1000 mp.

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.

Art.13. Înălțimea maximă a clădirilor

Înălțimea maximă la streșină admisibilă va fi : **P/P+1** (7 m până la streșină).

Art.14. Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare/laterale și anexele vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Art.15. Condiții de echipare edilitară

Clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzute posibilitatea de racordare la viitoarele rețele publice proiectate.

Se vor extinde și moderniza integral toate rețelele tehnico-edilitare.

În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor și din spațiile mineralizate. Racordarea burlanelor la



canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, astfel încât să se evite producerea gheții.

Cablurile de alimentare cu energie electrică, pentru iluminat public, rețelele de telecomunicații și conductele de gaz se vor realiza subteran.

Acolo unde soluția nu va putea fi aplicată, sau, în mod tranzitoriu, până la refacerea rețelelor existente, se vor masca în tuburi de protecție, pe sub profilele majore ale clădirii, fără a deteriora imaginea acesteia.

Cu ocazia modificărilor sau refacerilor de rețele sau de lucrări la fațade se vor înlătura orice elemente parazitare sau rețele inutile și suporturile lor.

Se interzice dispunerea agregatelor pentru climatizare și a firidelor de branșament (electric, gaz) pe fațadele către străzi.

Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor tv/satelit/pentru telefonie mobilă și a cablurilor tv/internet în locuri vizibile din circulațiile publice.

Orice intervenție asupra rețelelor edilitare în vederea contorizării individuale, se va efectua în incintă / subteran, cu respectarea normelor în vigoare, astfel încât să nu deterioreze imaginea construcției.

Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în tomberoane/containere.

Art.16. Spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de **minim 40%** formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

Distanța minimă admisă între clădiri și trunchiul arborilor / arbuștilor:

CLĂDIRI	ARBORI (m)	ARBUȘTI (m)
de partea ferestrelor	5,0	1,5
de partea pereților fără geamuri	2,0	1,5

Art.17. Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2,00** metri din care un soclu de **0,60** m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2,50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2,00** m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

Art.18. Procentul maxim de ocupare al terenului



SC MARTINI PROIECT SRL
BIROU DE ARHITECTURĂ,
URBANISM ȘI DESIGN INTERIOR
Aut.nr. J1/ 12/2016, C.I.F.:35380573
Sebeșel, nr. 171A, jud. Alba, 517668

MIHAI-GEORGE MARTIN
arhitect-urbanist
e-mail:martini.proiect@gmail.com
tel.: **0040-757088656**
040-258741673

- **POT = 50%** ;

Art.19. Coeficientul maxim de utilizare al terenului (regimul maxim de înălțime)

- **CUT = max. 1,00 (P/P+1- 7 m până la streșină).**

Întocmit,
arh. dipl. Mihai-George MARTIN

