

PROIECT: **INITIERE PUZ, IN VEDEREA REGLEMENTARII UNEI ZONE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

ADRESA INVESTITIEI: Loc. Alba Iulia, str. Emil Racovita, nr. 49, jud. Alba

BENEFICIAR: **SILEA ADRIAN LIVIU PENTRU SAGCOMPLET HOUSE S.R.L.**

NUMAR PROIECT: 046/2022

FAZA DE PROIECTARE: INITIERE PUZ, IN VEDEREA REGLEMENTARII UNEI ZONE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

PROIECTANT GENERAL: BADA STUDIO S.R.L.

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: B.I.A. MARIUS IOAN OPRUTA

COLECTIV DE ELABORARE: Sef Proiect: arh. Marius Ioan Opruta
Urbanism: arh. Marius Ioan Opruta
arh. Andrei Burnete

Ianuarie 2022

BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR.1986 DIN 17.11.2022
- C.f. 113987
- **MEMORIU DE PREZENTARE**
 - 1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL P.U.Z.
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
 - 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. EVOLUTIA ZONEI
 - 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE
 - 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL
 - 2.4. CIRCULATIA
 - 2.5. OCUPAREA TERENURILOR
 - 2.6. ECHIPAREA EDILITARA
 - 2.7. PROBLEME DE MEDIU
 - 2.8. OBTIUNI ALE POPULATEI
 - 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 - 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI
 - 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI
 - 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE
 - 3.7. PROTECTIA MEDIULUI
 - 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA
 - 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

PIESE DESENATE

- | | |
|--|-----------|
| • U01 - INCADRARE IN ZONA | SC.1:-/-- |
| • U02 - SITUATIA EXISTENTA | SC.1:500 |
| • U03 - REGLEMENTARI URBANISTICE | SC.1:500 |
| • U04 - POSIBILITATI MOBILARE URBANISTICA | SC.1:500 |
| • U05 – REGLEMENTARI EDILITARE SI OB. DE UTILITATE PUBLICA | SC.1:500 |

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **DENUMIRE LUCRARE:**

- INITIERE PUZ, IN VEDEREA REGLEMENTARII UNEI ZONE DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

NUMAR PROIECT: 046/2022

BENEFICIARI: SILEA ADRIAN LIVIU PENTRU SAGCOMPLET HOUSE S.R.L.

- **ADRESA OBIECTIV:** Loc. Alba Iulia, str. Emil Racovita, nr. 49, jud. Alba.

- **FAZA:** P.U.Z.

- **PROIECTANT GENERAL:**

- S.C. BADA STUDIO S.R.L., Str. Bucuresti, nr. 27, Alba Iulia, Jud. Alba.

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM:

- B.I.A. MARIUS IOAN OPRUTA, str. Traian, Alba Iulia, nr. 17A, jud. Alba.

- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**

- SEF PROIECT URBANISM : **Arh. MARIUS IOAN OPRUTA**

- DESENAT : **Arh. ANDREI BURNETE**

- **DATA ELABORARII:** **Ianuarie 2023**

1.2 OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea functionalitatii unei zone din intravilanul localitatii ALBA IULIA, in zona L3A – LOCUINTE INDIVIDUALE in regim izolat conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 , construirea unor locuinte individuale si realizarea parcelor aferente acestora.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului ALBA IULIA, si a fost reglementat prin, PUZ aprobat cu HCL. 24, art. 4 din 28.01.2020 si Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014. Acesta are suprafata totala de 7598 mp, inscris in C.f. 113987 UAT Alba Iulia

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului ALBA IULIA elaborat de S.C."Birou Proiectare Stajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu geotehnic

- Ridicare topografica a terenului studiat

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Lotul studiat se afla in municipiul ALBA IULIA, cu acces direct din str. Emil Racovita.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei care se afla in curs de reabilitare si modernizare.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, zona nord estica pe str. Emil Racovita, nr. 49.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

Pe parcursul elaborarii actualului PUZ uni proprietari s-au schimbat prin contracte vanzare cumparare sau mosteni dobandite prin succesiuni

- actuali proprietari sunt:

- SILEA ADRIAN LIVIU pentru SAGCOMPLET HOUSE S.R.L.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, retea hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

Zona climatica A, zona seismica D.

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a " Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud ").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de lunca/albie majore comuna raurilor Mures si Ampoi; zona care, actualmente, este protejata contra inundatiilor prin lucrari de regularizare si/sau de indiguire, executate anterior.

Amplasamentul obiectivului proiectat, prezinta o articulatie de suprafete cvasi-plane si usor sub-orientate, cu un grad bun de stabilitate generala si locala – din punctul de vedere al potentialului de degradare prin declansarea sau reactivitatea de alunecari de teren si/sau de aparitie a altor fenomene geodinamice distructive (prabusiri de teren, eroziuni intense - longitudinale si/sau transversale, spalari in suprafata excesive, inundati etc.).

Evident, viitoarele lucrari de sistematizare/resistematizare verticala a amplasamentului vor fi astfel proiectate si executate incat sa conserve gradul bun de stabilitate generala si locala a acestuasi, in acelasi timp, sa asigure colectarea si deranjul corect/optim al apelor meteorice.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu raurile Ampoi si Sebes (Alba Iulia – se poate defini ca "nod hidrografic") si cu o serie de alti afluenti locali (vai minore) dreneaza intreagaretea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

In zona amplasamentului [zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures, Ampoi si Sebes] , apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-grosiera, deasupra contactului acestora cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 2.00-3.00m cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 1.20-1.50m, de la nivelul Tn actual, in perioadele cu pluviozitate accentuata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor putea afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivelor in cauza si nici zonele lor cu regim de subsol/demisol, daca acestora nu depasate cca 1.20 -1.50m de la nivelul terenului natural actual, caz in care subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola contra apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare (pentru subsoluri de adancime mai mare, se sugereaza adoptarea de hidroizolatii de tip cuva, pana la adancimea anterior mntionata, de cc 1.50m de la nivelul terenului natural actual).

Seismicitatea

Zona seismica $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de 0.80 -; 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respective, si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona .

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: teren arabil

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

Relationari intre functiuni

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

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiata exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale pe strada Emil Racovita.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 0.4 kV

2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale.

Relatia cadrulul natural - cadrulul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctionalitati majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

- terenul este traversat de doua magistrale de transport gaz metan

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Obiectul prezentului plan urbanistic zonal este modificarea RLU in vederea reparcelarii, cu scopul de a construi 2 tronsoane de cate 5 locuinte semicolective. Avand in vedere caracterul zonei, unde s-au dezvoltat in ultimii ani mai multe ansambluri de locuinte cu parcele de dimensiuni mai mici, beneficiarii doresc sa realizeze un numar de 2 tronsoane de cate 5 locuinte semicolective

Prin temă se solicită stabilirea reglementărilor pentru desfășurarea activității dorite, în vederea obținerii tuturor autorizațiilor și acordurilor necesare funcționării.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Stratificatia terenului

Conform studiului geotehnic întocmit, stratificatia terenului se prezinta astfel:

La suprafata apare un strat de sol vegetal argilos-nisipos , negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0.80-0.90m ;

Sub adancimile mentionate, pana la cca 2.50-3.00, apar o serie de aluviuni cu granulometrie mai fina , constituite din : argile prafoase, argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase, prafuri argiloase-nisipoase, nisipuri argiloase si nisipuri prafoase-argiloase, frecvent cu carbonati (venule si/sau concretiuni) si/sau cu rare elemente de pietris, cafenii-galbui la brun-cenusii, plastic consistente (spre plastic vartoase);

La partea inferioara a profilului, sub adancimile mentionate, apar aluviunile grosiere ale luncii – alcatuite din pietrisuri cu nisip si bolovanis, frecvent cu liant argilos-prafos, cenusii, umede la saturate, cu grad de indesare mediu-ridicat si care repauzeaza direct pe roca de baza supra-consolidata

Nivelul apei subterane

In zona amplasamentului [zona de lunca/albie majora comuna raurilor Mures si Ampoi], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice de mai larga extindere, cantonate fiind in masa aluviunilor cu granulometrie medie-

grosiera, desupra contactului acestora cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de cca 2.00-3.00m cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hirostatic pana la cca 1.20-1.50m, de la nivelul Tn actual, in perioadele cu pluviozitate accentuata.

Seismicitatea

Conform prevederilor Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale acceleratiei terenului cu $a_g = 0.10g$ si $T_c = 0.7s$.

Adâncimea de înghet

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80 - :- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

Conditii de fundare : Strat de fundare : stratul superficial al aluviunilor cu granulometrie fina, constituit local din argile prafoase, argile nisipoase, argile prafoase-nisipoase, cu carbonati si frecvent, cu elemente de pietris si/sau bolovanis mic, cafenii-galbui, la brun-cenusii, plastic consistente la plastic vartoase.

Adancimi de fundare : se va preciza de catre proiectantul de rezistenta-din consideratii constructive si/sau de sistematizare verticala ; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adancimi de fundare de cca 0.90-1.00m de la nevelul Ts/Tn (cu asigurarea simultana a adancimii de fundare minima-constructiva, de cca 0.40-0.50m, sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol).

Presiunea conventionala : P_{conv} (de baza) = 320kPa conform STAS 3300/2-85 pentru latimea fundatiei de $B = 1.00$ msi adancimea de fundare $D_f = 2.00$ m de la nivelul terenului sistematizat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in intravialnului constructibil al municipiului Alba Iulia. . Amplasamentul studiat este inclus in zona **UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.**

Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 7598 mp de teren au in prezent categoria de folosinta – arabil, aflandu-se in intravilanul localitatii Alba Iulia, str. Emil Racovita, nr. 49.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si probabil din fondurile proprietarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren plat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe strada Emil Racovita.

SE IMPUNE Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala pe str. Emil Racovita este reglementata la 2 trottoare de 1 m latime pe fiecare parte a strazii separate de carosabil prin zone verzi care de asemenea vor avea cate 1 m latime.

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea zonei studiate este de zona rezidentiala pentru locuinte individuale.

In zona studiata exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada Emil Racovita.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Fata de limita de proprietate la str. Emil Racovita, cladirile se vor amplasa retrase cu 5.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 3.00m.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 5.00m cod civil.

Avand in vedere caracterul zonei cuprinse de-o parte si de alta a strazii Emil Racovita, unde s-au dezvoltat in ultimii ani mai multe ansambluri de locuinte cu parcele de dimensiuni mai mici, beneficiarii doresc sa realizeze un numar de 2 tronsoane a cate 5 locuinte semicolective.

Bilant teritorial propus

Teren inscris in C.f. 113987

C.f. 116576 C.c. = 7598 mp

S.C propus (constr. parter) = 931 mp

S.D propus = 1235 mp
S propus zone verzi = 5114 mp
S propus parcare = 275 mp
S circulatii/platforme = 911 mp
S loc de joaca pentru copii = 259 mp
S.parcele pentru dezvoltarea strazilor = 108 mp
S Total teren = 7598 mp

POT max. admis = 40.00%

CUT max. admis = 1.2

POT existent = 0.00%

CUT existent = 0.00

POT propus = 12.43%

CUT propus = 0.16

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de canalizare existenta in apropierea zonei studiate.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reteaua de 04 kV existenta in zona.

3.6.3. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare. Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja

propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant) .

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unei unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere caracterul zonei cuprinse de-o parte si de alta a strazii Gilau, unde s-au dezvoltat in ultimii ani mai multe ansambluri de locuinte cu parcele de dimensiuni mai mici, beneficiarii doresc sa realizeze un numar de 2 tronsoane de cate 5 locuinte semicolective fiecare

Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta

arh. Andrei Burnete

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT
ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
VEDEREA REPARCELARII**

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Dispozitii generale
Rolul R.L.U.
Baza legala a elaborarii
Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Unitatea teritoriala de referinta actuala - UTR L3A

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:

ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN VEDEREA REPARCELARII

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

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste 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 si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat pe str. Emil Racovita, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L3A.

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

Domeniul privat UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

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. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate.

Nu sunt permise functiunile definite la art. 4.1 si 4.2.

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 contorizarea 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 interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Fata de limita de proprietate la str. Emil Racovita, amplasamente retrase cu 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand HCL 106/2009 si Cod Civil.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 3.00m.

6.2. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2 dar nu mai putin de trei metrii fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.

Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de trei metrii fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

6.3. Vederea directa.

Ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2 m din limita de proprietate si axul geamului.

6.4. Inaltimea constructiilor.

Inaltimea totala a cladirilor nu va depasi 11.00 m, de la nivelul terenului sistematizat (inaltime la coama) si maxim 7.00 m la streasina.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

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

9.1. Se vor autoriza constructii doar pe loturi cu o suprafata minima construibila de 200 mp. Conform PUG.

9.2. 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. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.3. Conditii de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri, spatii verzi si garaje.

10.1. Imprejuririle vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

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

Spre strada imprejuririle vor putea avea tratare opaca sau transparenta, dar nu vor depasi inaltimea maxima de 2.10 m.

10.3. Parcaje, garaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - garare - pentru fiecare locuinta;
- un loc de parcare - garare - pentru 25 m din spatiile destinate publicului pentru spatiile cu alta destinatie decat locuinte;

Suprafetele ocupate la sol de parcaje si garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.4. Spatii plantate.

Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.5. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15 m de ferestrele locuintelor.

10.6. Anexe gospodaresti

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor pentru subzistenta, (exceptie animalele de companie);

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) si fata de cladirile de pe parcela proprie.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 Terenul studiat este situat in UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, în regim de construire înşiruit, cuplat si izolat.

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;

- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

- 3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. ALBA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit unitatea teritoriala de referinta:

11.1 Terenul studiat este situat in UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+I+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire inşiruit, cuplat si izolat.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

11.1 Terenul studiat este situat in UTR: L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective, cu maxim S+P+I+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire inşiruit, cuplat si izolat.

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona pentru construire locuinte.

2. Utilizare functionala

2.4. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;

constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat, cuplat sau inşiruit si amenajarile complementare acestora.

2.5. Utilizari permise cu conditii

- anexe gospodaresti, garaje.
- constructii de locuinte si cu alta destinatie la parter (conform art. 2 si 3) dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia.

Functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare

sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.

sa nu produca riscuri pt. sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului

- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

2.6. Utilizari interzise:

- interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .

- Interdictia permanenta de construire se refera la:

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.

Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata in fata aliniamentului, la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public

depozitari de materiale re folosibile;

platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

cresterea animalelor pentru subzistenta, (exceptie animalele de companie);

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .

orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe lotul studiat/reglementat se poate autoriza constructia unei singure locuinte.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul privat si domeniul public.

fata de limita de proprietate la str. Emil Racovita, cladirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m.

Fata de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60m respectand HCL 106/2009 si Cod Civil.

Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de 3.00m cod civil.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face conform HCL 106/2009 si Cod Civil.

Distanța dintre fațada 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 trei metri față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.

Jumatate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de trei metri față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

- toate locuințele vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;

- în interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reglementări pentru cai de comunicație rutieră Cr

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

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

Circulația majoră în zona se va desfășura pe strada Emil Racoviță, a cărei platformă stradală este de 10.00 m.

Strada existentă are lățimea platformei stradale de 10 m cu câte un trotuar și o zonă verde de câte un metru fiecare, pe ambele părți.

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

Pentru toate căile rutiere se impun și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;

- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;

- întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

categoria traseului carosabil - IV;

- zona funcțională pe care o străbate;

- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;

- realizarea fasciilor de protecție.

Pentru acest tronson se mențin următoarele reglementări:

- restricție de construire pe lățimea de 3 m – necesară completării secțiunii de strada propusă

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 536 / 1997), precum si prevederile Codului Civil ;

3.5. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea. L3A-Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- dimensiuni minime conform tabel
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .
- Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca 40%

(POT max.)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de 1.2 (CUT max.)

3.6. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta
arh. Andrei Burnete