

PROIECT **CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE SI REALIZARE ACCES**

ADRESA INVESTITIEI: Loc. Alba Iulia, Jud.Alba, str.Soseaua de Centura-Barabant, nr 102

BENEFICIAR **SC IKIZLER GRUP SRL si EDMAN & ATES SRL prin YLDIRIM SADEDIN CALIN**

NUMAR PROIECT: -068/2024

FAZA DE PROIECTARE: -P.U.Z. – CONSULTAREA POPULATIEI

PROIECTANT GENERAL: -S.C. 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. Andrei Burnete

APRILIE 2024

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

Certificat de Urbanism nr. 1237 din 28.07.2023

Extrase de Carte Funciară: C.F. nr.100159, 117159

Ridicare topografică vizată de O.C.P.I.

Avize și acorduri

A. PIESE SCRISE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulația terenurilor
- 2.5. Echiparea edilitară
- 2.6. Probleme de mediu
- 2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități
2. Unități și subunități funcționale
3. Funcțiunea dominantă a zonei
4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

B. PIESE DESENATE

SCARA:

•	U01	– PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC.1:-/--
•	U02	– PLAN SITUATIA EXISTENTA	SC.1:500
•	U03	– REGLEMENTARI URBANISTICE	SC.1:500
•	U04	– REGLEMENTARI URBANISTICE (MOBILARE)	SC.1:500
•	U05	– REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	SC.1:500

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

INTOCMIRE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE,ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE,HALE DEPOZITARE ,PARCARE AUTOCAMIOANE si REALIZARE ACCES

Inițiator: SC IKIZLER GRUP SRL si EDMAN & ATES SRL prin YILDIRIM SADEDIN CALIN

Date de contact: Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, str.Soseaua de Centura-Barabant, nr 102

Elaborator proiect: S.C. BADA STUDIO S.R.L. – proiectant general

Date de contact: Municipiul Alba Iulia. Str: Bucuresti, nr 27

Persoana de contact, arh. Andrei Burnete, tel: 0751032743

BIA MARIUS IOAN OPRUTA. – proiectant de specialitate

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare e întocmite cu beneficiarii lucrării.

Prin tema de proiectare stabilită de către beneficiari împreună cu proiectantul se propune INITIERE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE SI REALIZARE ACCES a fost elaborat la solicitarea beneficiarului care a obținut în prealabil Certificatul de Urbanism nr. 1237 din 28/07/2023 prin care s-a impus studierea amplasamentului la nivel de P.U.Z.

- In conformitate cu prevederile art.30, aliniat 3 din Legea (publicata in Monitorul Oficial al Romaniei, partea I, nr. 606/13.07.2006) pentru modificarea si completarea Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, pentru modificarile aduse regimului de construire, functiunii zonei, inaltimii maxime admise, CUT si aliniamentului, trebuie elaborat PUZ ce va fi supus spre aprobare Consiliului Judetean Alba.
- Astfel, s-a intocmit prezenta documentatie in conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificata si republicata, care vine sa defineasca conditiile tehnice, economice si juridice de construire in zona studiata.
- P.U.Z. este documentatia care se refera la o zona dintr-o localitate prin care se analizeaza detaliat situatia existenta si se precizeaza toate elementele de urbanism si sistematizare necesare eliberarii autorizatiei de construire.
- Elaborarea P.U.Z. poate fi determinata de intentia realizarii unui obiectiv sau a unui ansamblu de obiective care determina o influenta deosebita din punct de vedere urbanistic intr-o zona mai extinsa.
- Terenul de forma poligonala nereulata si se situeaza adiacent si perpendicular pe DE81 "SOSEAUA DE CENTURA";
- Incinta va acomoda circulatii auto, parcaje pentru locuitorii din incinta, zone verzi si zone pietonale.
- De asemenea extinderea propusa va fi racordata la sistemul edilitar existent deja pe amplasament (reteaua de electricitate, gaz, retea apa-canal, canalizare pluviala, etc).

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

a) CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV, HALA SERVICE AUTOCAMIOANE SI HALE DEPOZITARE.

b) LUCRARI DE REALIZARE DRUMURI SI PLATFORME CAROSABILE, SISTEMATIZARE VERTICALA A INCINTEI, PARCAJE SI ACCESE – accesul in incinta va fi realizat in conformitate cu normativele in vigoare, se vor realiza circulatii interioare, atat pentru personalul angajat al firmei, pentru functionarea corecta a incintei, cat si pentru accesul echipajelor de interventie in caz de urgente. Se vor amenaja pe aceste platforme, locuri de parcare pentru clienti si angajati. Deasemenea, se va realiza o platforma ingradita pentru depozitarea deseurilor menajere care vor fi colectate selectiv.

c) RELETE EDILITARE IN INCINTA – Cladirile propuse vor fi racordate la retelele existente in zona, sau se vor adopta solutii individuale dupa caz.

d) IMPREJMUIREA – imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de 2.00 m din care un soclu de 0.60m si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 m distanta, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

e) –portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice;

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se stabilesc reglementari noi in ceea ce priveste indicii urbanistici ale parcelei, astfel:

Procentul de ocupare a terenului

- POT existent: 0.00%
- POT propus: 17.56%
- POT maxim admis 80%

Coefficientul de utilizare a terenului:

- CUT existent: 0.00
- CUT propus: 0.19
- CUT maxim propus: 9

Regimul de înăltime:

- maxim admis: P+1E max: 20.0 m inaltime
- Corpul administrativ va avea regimul de inaltime P+1E si H maxim 10 m iar halele 1,2,3,4 regimul de inaltime P.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității Alba Iulia pentru zona studiată

Conform extraselor de carte funciara obtinute de la OCPI Alba, terenul studiat este amplasat în intravilan C.F. nr.100159, 117159, Loc. Alba Iulia, Jud. Alba, având destinația stabilita prin documentatiile de urbanism : conf. PUG aprobat, A1, ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE. Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este INITIERE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE SI REALIZARE ACCES

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarilor pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilitatilor de dezvoltare;

- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenului, echiparea cu utilități edilitare);
- Construire sediu administrativ, hala service autocamioane si hale depozitare.
- Lucrari de realizare drumuri si platforme carosabile, sistematizare verticala a incintei, parcaje si accese
- stabilirea indicilor urbanistici ai zonei, respectiv procentul maxim de ocupare al terenului și coeficientul maxim de utilizare al acestuia;
- realizarea de legături cu rețeaua de circulație a localității Alba Iulia, jud. Alba;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenurile ce urmează a fi construite sau amenajate.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

1.3. Surse documentare

- P.U.G. avizat jud Alba.
- Certificat de Urbanism nr. 1237 din 28.07.2023
- Extrase de Carte Funciară și ridicări topografice vizate de O.C.P.I.
- Alte Planuri Urbanistice Zonale și Planuri Urbanistice de Detaliu din amplasamentele vecine.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Parcelele ce au generat prezentul P.U.Z. sunt situate in intravilanul localitatii Alba Iulia, jud. Alba, cu acces direct din Soseaua de centura. Zona are un caracter predominant industrial, iar in ultimii ani aici s-au realizat diferite constructii care se incadreaza in caracterul functional al U.T.R. Existenta si anume R.L.U. A1, art. 1 – Activitati productive de diferite profile(agro-industriale, industriale) servicii pentru zona industriala, transporturi, depozitare comerciala etc.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- Valorificarea durabila a pozitiei geo-strategice si a resurselor naturale;
- Sustinerea culturii antreprenoriale si a inovarii;
- Cresterea competitivitatii si atractivitatii economice la nivelul mun. Alba Iulia;
- Implicarea transparenta si activa a institutiilor pentru dezvoltarea economico-sociala echilibrata a comunei.

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Amplasamentul este situat in perimetrul intravilan al localitatii Alba Iulia, jud. Alba. CF nr. 100159/ 117159
- Suprafata teren : 12892 mp – C.F nr 100159=3559, C.F nr 117159=9333
- Natura proprietatii : privata a persoanelor juridice
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.
- Nu exista servituti – conform extras C.F.
- Sarcini – nu sunt,

Regimul economic

- Destinatia stabilita prin documentatiile de urbane: A1, ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE GRUPATE IN DISTRICTE SPECIALIZATE
- Folosinta actuala: arabil, S = 3559 mp + 9333 mp = 12892
- Reglementari fiscale – conform legislatiei in vigoare.

Regimul tehnic

- Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – acces direct din DE81.
- Inaltimea maxima a constructiilor max. 20m.
- Echiparea cu utilitati existente (2 magistrale de apa potabile, notate pe plan). Retea de medie tensiune, ce se propune La solicitarea Autorizatie de Construire se va prezenta solutia de racordare / bransare sau extindere la utilitatiile publice (obligatoriu apa canal).
- Circulatii, accese, parcaje necesare- accesul se face direct din DE81 "SOSEAUA DE CENTURA", parcajele se vor amenaja in incinta proprie.
- Parcare și staționare auto: se admite numai în interioarul parcelei, în afara circulațiilor publice.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul beneficiarului pe care se va amplasa investitia este amplasat partial in intravilanul localitatii Alba Iulia, din judetul Alba, iar accesul se realizeaza din DE81. Categoria de folosinta a terenului este : teren arabil.

Incinta studiata in suprafata totala de 12892 mp este compusa din 2 parcele distincte inscrise in C.F. NR.100159, 117159.

Incinta studiata prin prezentul PUZ, proprietate a SC IKIZLER GRUP SRL si EDMAN & ATES SRL prin YILDIRIM SADEDIN CALIN, are o suprafata totala de 12892 mp, si este compusa din teren intravilan dupa cum urmeaza:

- C.F. NR. 100159, cu S = 3559 mp arabil intravilan
- C.F. NR. 117159, cu S = 9333 mp arabil intravilan

Întocmirea documentației s-a realizat pentru lucrarea "INITIERE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE SI REALIZARE ACCES cu amplasamentul intravilanul localitatii Alba Iulia, judetul Alba, iar accesul se realizeaza din DE81, Soseaua de centura.

Imobilele studiate prin P.U.Z. sunt amplasate în partea de sud est a mun. Alba Iulia, la distanța de aproximativ 5.00 km până la Primăria municipiului, distanță măsurată pe partea carosabilă.

Accesul la parcela se face direct din DE81, Soseaua de centura..

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarilor pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activității propuse.

Parcelele studiate au ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: proprietate privată – teren liber de constructii – proprietar privat
- la sud: proprietate privată – teren liber de constructii – proprietar privat
- la est: proprietate privată – teren liber de constructii – proprietar privat
- la vest: domeniul public DE81, Soseaua de centura..

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul este situat in perimetrul intravilanului localitatii Alba Iulia, jud. Alba.

Prin poziția sa geografică Culoarul Mureșului permite pătrunderea maselor de aer cu diferite origini: mase de aer cu origine mediteraneeană dinspre regiunile de S și SV, care

favorizează toamnele lungi și iernile blânde; mase de aer polare dinspre N, barate într-o oarecare măsură de dealul Bilag, favorizând temperaturile scăzute din timpul iernii și care se manifestă mai pregnant la nord de Alba-Iulia, în interiorul culoarului; mase de aer de origine vestică care traversează Munții Apuseni și își pierd umezeala astfel că în descendența lor pe versanții estici se încălzesc și se usucă, determinând un timp senin cu o durată prelungită a strălucirii soarelui (2000-2100 ore/an) și o cantitate de precipitații mai reduse, toate acestea fiind datorate unui proces intens de foehnizare.

Municipiul Alba-Iulia este situat în zona de SV a Transilvaniei, fiind plasat în culoarul Mureșului, în zona de contact dintre două mari unități teritoriale: Munții Apuseni și Munții Sureanu, despărțite de râul Mureș.

Din punct de vedere geologic zona se află situată în marginea SV a Transilvaniei.

Fundamentul este alcătuit din șisturi cristaline peste care s-au depus sedimente cretacice, miocene, pliocene și cuaternare. Sunt reprezentate prin marne argiloase cenușii, gresii, depozite aluvio-lacustre aquitaniene și tortoniene, pietrișuri, nisipuri, gresii, tufuri, mълuri (acestea reprezentând depozitele de lunci și terase).

Stratificarea terenului este: 0.00m–1.70m – umpluturi heterogene alcătuite din pamant, pietris și materiale de construcții; 1.70m–2.50m – Pamant mixt ce aparține domeniului **siCl – argila prăfoasă, cafenie, plastic consistentă**;

Apa subterană sub forma de acvifer freatic cu nivel liber nu a fost interceptată în sondajele executate, până la adâncimea la care acestea au fost executate.

HIDROLOGIA SI HIDROGEOLOGIA

Din datele preluate în zona cercetată, nivelul acviferului a fost interceptat la adâncimea de -3.10 m.

GEOTEHNICA

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt: zona seismică: F; Zona valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: 0,10g; Perioada de colt $T_c = 0,7$.

Categoria de importanță conform H.G. 766/97 este "C" – normală

Stabilitate

Amplasamentul are un aspect stabil și nu există în apropiere și/sau nu s-au înregistrat în zona fenomene morfo-dinamice.

Accidente subterane

Atât pe amplasamentul studiat cât și în subteranul acestuia sunt prezente zone cu umpluturi eterogene (pământ, resturi de beton, plăci beton, caramida, lemn, pământuri de consistență redusă – umpluturi ce acoperă întreaga suprafață a amplasamentului) în grosimi variabile. Grosimea umpluturilor interceptate în forajele executate este de -0.50 – 1.50m. Deoarece umpluturile sunt neomogene se recomandă eliminarea acestora de pe amplasament și înlocuirea lor cu pământ de umplutură, de preferat material granular.

În aceste situații se recomandă fundarea pe pernă de balast, cu o grosime de 2,0 m, la o adâncime de fundare de minim -1,0m – adâncime impusă de adâncimea de îngheț (cu încăstrarea de 20 cm în pernă) rezultând o adâncime totală a săpăturii de 3,00 m. Dimensionarea și executarea pernei de balast se va executa conform prevederilor C29-85, cu o zonă de gardă (o evazare a pernei înafara clădirii egală cu grosimea pernei) de 2,0m lățime.

- materialul propus pentru realizarea pernei este: balast de granulație 0-63 mm.
- fiecare strat component al pernei, în grosime de 20-25cm în stare afanată se va compacta în conformitate cu normativele în vigoare.
- compactarea va fi verificată de o terță unitate specializată și autorizată în acest sens, pentru obținerea unui grad de compactare recomandat $D=100\%$ și minim $D=98\%$.
- după verificarea gradului de compactare a primului strat se poate trece la executarea următoarelor straturi, pastrandu-se metodologia de lucru menționată mai sus per fiecare strat până se ajunge la cota din proiect. Se va verifica gradul de compactare cel puțin după executarea a două straturi succesive.

Amenajarea se va face atat in zona cladirii cat si in zona parcarilor sau accesului auto cat si pentru platformele de depozitare.

Adancimea de fundare, cu respectarea cotei minime, cat si tipul fundatiilor va fi stabilit de proiectantul de structuri.

Presiunea convențională pe perna pe care se vor dimensiona fundațiile noii construcții se va lua în conformitate cu prevederile din STAS 3300/2-85, respectiv $P_{CONV} = 250$ kPa.

2.4. Circulația terenurilor

Terenul in suprafata totala de 12892 mp, este situat in intravilanul mun. Alba Iulia, jud. Alba, si in prezent are categoria de folosinta, de teren arabil. Se propune schimbarea acesteia in curti, constructii. Se doreste implementare urmatoarelor indicatori urbanistici:

Procentul de ocupare a terenului

- POT existent: 0.00%
- POT propus: 17.56%
- POT maxim admis 80%

Coefficientul de utilizare a terenului:

- CUT existent: 0.00
- CUT propus: 0.19
- CUT maxim admis: 9

Regimul de înălțime:

- maxim admis: P+1E max: 20.0 m inaltime

Corpul administrativ va avea regimul de inaltime P+1E si H maxim 10 m iar halele 1,2,3,4 regimul de inaltime P.

Distantele fata de vecinatati sunt :

- 6.00 m fata de limita nordica
- 6.00 m fata de limita estica
- 25.80 m fata de limita vestica
- 50.48 m fata de limita sudica
- H maxima propusa este de 10 m .

Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, suprafata si regimul de inaltime.

Vor fi prevazute **spatii verzi si plantate** in suprafata de 2833 mp

Regimul de aliniere in cadrul parcelei:

Distantele minime dintre constructiile nou propuse si limitele de proprietate vor respecta retragerile la DE81 "Soseaua de Centura "(limita vestica)iar la limita nordica 6.0 m ,limita estica 6.0 m.

Reglementări privind asigurarea acceselor si parcajelor:

Conform HGR 525/27.06.1996, anexa 5, constructiile industriale vor fi prevazute cu parcaje in functie de specificul activitatii. Pentru activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000m se va prevedea un loc de parcare la o suprafata de 100mp.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Acesul in incinta si circulatia carosabila vor fi dimensionate astfel incat sa permita accesul facil a masinilor echipajelor de interventie in car de urgenta, si a masinilor firmei de salubritate, pentru evacuarea deseurilor menajere.

Pentru situatia propusa, indicii spatiali vor fi astfel:

- Arie construita (POT) –17.56%
- Spatii verzi: 2833 mp
- Parcaje, circulatii si platforme auto: 7698 mp

2.5. Echipare edilitară

În momentul de față pe amplasament sau in apropiere există rețea de apă, si energie electrică, (linie de medie tensiune, ce se propune a fi ingropata astfel putant fi utilizata incinta in mod eficient). Totodata va fi amplasat un transformator pentru a asigura alimentarea cu energie electrica, Pentru evacuarea apelor uzate se va adopta o solutie de echipare individuala.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

În zonă nu se semnaleză fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții sau amenajări. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul fiind ocupat de terenuri agricole.

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusă nu este generatoare de poluanți de mediu. Avand in vedere ca spatiul nou construit va fi folosit exclusiv pentru depozitare, nexistand activitati sau procese tehnologice, rezulta ca activitatea desfasurata in acest amplasament nu prezinta nici un fel de risc pentru standardele de mediu.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție.

În acest moment și în viitorul apropiat există necesitatea de a asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare coerentă a zonei mixte industrial-comerciale, de prestari servicii si functiuni complementare.

Ținând cont de poziția terenului se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții sau circulații și cele rezervate spațiilor verzi.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

INCADRAREA OBIECTIVULUI IN „ ZONE DE RISC „ (CUTREMUR , ALUNECARI DE TEREN , INUNDATII) CARE FORMEAZA „ PLANUL DE AMENAJARE A TERITORIULUI NATIONAL – SECTIUNEA V – ZONE DE RISC „. Incadrarea zonei in P.A.T.N. – PLANULUI DE AMENAJARE A TERITORIULUI NAȚIONAL. In conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a – Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezinta un potențial de producere a unor fenomene distructive se analizeaza si se incadreaza .

În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate, în interiorull cărora există un potențial de producere a unor fenomene distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

Cutremurele de pamant: zona de intensitate seismica pe scara MSK este 7₁, cu o perioada de revenire de cca. 50 ani. (conf.SR 11100/1-92).

Inundații: aria studiată se încadrează în zone cu precipitații medii anuale între peste 600 mm /an , fără arii afectate de inundații, datorate revarsării unor cursuri de apă.

4.3)Alunecari de teren: zona studiată nu se incadreaza in zone cu potential de producere a alunecarilor de teren , conform P.A.T.N.–vol.5-ZONE DE RISC NATURAL.

Terenul cercetat se prezinta stabil , fără urme sau forme de degradare prin alunecare la data executarii pezentului studiu geotehnic , neexistand pericole iminente de degradare prin declansarea sau reactivarea lor si/sau a altor fenomene geodinamice distructive : prabusiri de teren, eroziuni etc.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce reprezintă riscuri pentru zonă

Intervențiile propuse în cadrul zonei studiate, nu vor prezenta riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.7. Necesități și opțiuni

Conform temei de proiectare întocmite de proiectant împreună cu beneficiarul a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, în vederea Construirii unui sediu administrativ, hala service autocamioane, și hale depozitare.

În baza temei de proiectare și a prevederilor cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism au rezultat următoarele repere de dezvoltare ale zonei:

1. funcțiunea dominantă a Unității Teritoriale de Referință este U.T.R. A1 care va fi menținută;
 - se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
 - se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
 - procentul maxim de ocupare al terenului P.O.T. maxim admis = 80%
 - coeficientul maxim de ocupare al terenului C.U.T. maxim = 9;
 - înălțimea maximă a construcțiilor max 20m.
 - se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător;
 - se vor permite funcțiuni complementare numai în măsura în care acestea nu afectează zona funcțională dominantă.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul beneficiarului pe care se va amplasa investiția studiată este amplasat parțial în intravilanul localității Alba Iulia din județul Alba iar accesul se realizează printr-un direct din DE81 "SOSEAUA DE CENTURA" prin intermediul accesului propus.

Incinta studiată prin prezentul PUZ, proprietate a SC IKIZLER GRUP SRL SI EDMAN & ATES SRL PRIN YILDIRIM SADEDIN CALIN, are o suprafață totală de 12892 mp, și este situat în intravilanul mun. Alba Iulia.

Abordarea studiului acestei zone a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Intențiile de conturare sunt ale unei zone mixte, având în vedere dorința beneficiarului de a-și extinde și moderniza capacitatea de producție. Complexul propus va fi alcătuit dintr-o clădire care va avea funcțiunea de hală de producție, care se dorește a fi extinsă, plus o clădire de birouri administrative. Se vor realiza platforme carosabile și spații verzi amenajate, rețele edilitare de incintă, iar terenul va fi împrejmuț pentru asigurarea securității incintei.

Pentru terenul studiat s-a executat o ridicare topografică la scara 1:1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice în vederea **CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCARE AUTOCAMIOANE SI REALIZARE ACCES**. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Parcajele se vor amenaja în incinta proprie. Restul terenului va fi amenajat cu vegetație de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și alte amenajări, dotări și servicii impuse de necesitățile investiției.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

Conform documentațiilor de urbanism existente pentru această zonă, terenul studiat se află situat parțial în extravilanul și intravilanul localității Alba Iulia, pe DN 1, FN., județul Alba.

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism : conf. PUG aprobat, U.T.R. A1 care va fi menținută;

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă relativ restrânsă.

Pe terenul studiat se vor planta arbori și arbuști ornamentali, atât pentru a minimaliza impactul activităților propuse asupra loturilor vecine, cât și din considerente estetice.

Pentru construcțiile noi se recomandă păstrarea unei retragerilor impuse prin Codul Civil, respectarea normelor PSI în vigoare, cât și retragerile prevăzute de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ-ului.

Caracteristicile deosebite ale cadrului natural vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri, ce vor crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al zonei studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Caile de acces și de circulație în zona rămân cele existente.

Zona studiată este amplasată în extravilanul și intravilanul comunei Alba Iulia, delimitată fiind de DE81 "SOSEAUA DE CENTURA", artera de circulație de o importanță ridicată din punct de vedere al legăturii pe care o oferă între comunele din zona și municipiile Alba Iulia și Sebes pe direcția nord-sud. În actualul sistem de circulație intensitatea traficului nu generează dificultăți.

Accesul principal pentru clienți pe parcelă se va realiza din DE81 "SOSEAUA DE CENTURA". Sistemul de circulații auto propus urmărește permeabilizarea amplasamentului studiat.

Organizarea circulației interioare se va face în funcție de conformarea și poziționarea finală a imobilelor propuse în fazele următoare ale proiectelor (faza AC, PTh).

În incintă vor exista locuri de parcare pentru salariați și clienți, drumuri și alei carosabile, respectiv platforme pentru autocamioane, autoturisme, cu lățimi și raze de curbura conform normativelor, precum și semnalizări rutiere corespunzătoare.

Conform anexa nr.1 și anexa nr.5, pct.5.1.2.- Construcții administrative, se va prevedea câte un loc de parcare pentru 10 - 30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru funcțiuni complementare zonei mixte în care se încadrează obiectul prezentei documentații, numărul locurilor de parcare se vor calcula ținând cont de numărul persoane care își desfășoară activitatea în incintă complexului, ținând cont de prevederile normativului P-132-93 privind Proiectarea parcajelor de Autovehicule.

Accesele în incintă proiectată se vor face din DE81 "SOSEAUA DE CENTURA".

Circulația pietonală în incintă parcele se va realiza pe trasee clar delimitate de către beneficiar, în concordanță cu necesitățile desfășurării optime a activităților.

Terenul studiat se găsește în extravilanul și intravilanul localității Alba Iulia, pe DE81 "SOSEAUA DE CENTURA", F.N., județul Alba. Destinația dominantă a Unității Teritoriale de Referință va fi de „zonă de servicii, industrie nepoluante și spații de depozitare”, U.T.R. A1;

Imobilele studiate prin P.U.Z. sunt amplasate în partea de sud a localității Alba Iulia, la distanța de aproximativ 2.00 km până la Primăria Comunei Alba Iulia, distanță măsurată pe partea carosabilă.

Accesul la parcele se face din DE81 "SOSEAUA DE CENTURA". Pe parcelă este propusă o platformă betonată (dale prefabricate din beton) care va asigura atât circulațiile auto cât și cele pietonale. De asemenea, se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturismele mici și locuri de parcare pentru autocamioane.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

În urma analizei situației existente, a vecinătăților, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone mixte, care se va materializa prin **IN VEDEREA CONSTRUIRII SEDIU ADMINISTRATIV SOCIETATE, ATELIER REPARATII AUTOCAMIOANE, HALE DEPOZITARE, PARCHARE**

AUTOCAMIOANE SI REALIZARE ACCES. În proximitate se află mai multi operatori economici cu diverse obiecte de activitate, gara din Alba Iulia si locuinte individuale.

Accesul la parcele se face din DE81 "SOSEAUA DE CENTURA".

Pe parcelă este propusă o platforma betonata (dale prefabricate din beton) care va asigura atat circulatiile auto cat si cele pietonale. De asemenea, se vor amenaja locuri de parcare pentru autoturismele mici si locuri de parcare pentru autocamioane.

Se pastreaza retragerea fata de DE81 "SOSEAUA DE CENTURA", Extinderea urmand a se realiza in partea laterala dreapta-spate a constructiei deja existente.

– alinierea construcțiilor față de drum, retragerea față de limita posterioară este de minim 3.00m, iar retragerile față de limitele laterale ale parcelelor, de minim 3.50 m pe latura din dreapta și 2.00 m pe latura din stanga, conform Codului Civil și norme PSI în vigoare.

Propunerea de amenajare peisageră și volumetria corpurilor de arhitectură propuse nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale (în imediata vecinatate nu sunt monumente istorice și de arhitectură).

Parcelele studiate au ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: DE81 "SOSEAUA DE CENTURA"
- la sud: proprietate privată – teren liber de constructii – proprietar privat
- la est: drumul de exploatare, domeniu public – Primaria comunei Vint
- la vest: proprietati private – terenuri libere de constructii – proprietari privati

Distantele fata de vecinatati sunt :

- 6.00 m fata de limita nordica
- 6.00 m fata de limita estica
- 25.80 m fata de limita vestica
- 50.48 m fata de limita sudica
- H maxima propusa este de 10 m .

Planul Urbanistic Zonal este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă.

Schimbarea categoriei de folosință a terenului, din teren „arabil” în teren pentru „curți construcții”(partea aflata in intravilan), zona având destinația propusă prin P.U.Z. cu U.T.R. notat cu U.T.R. A1 care va fi mentinuta;

2. amenajarea terenului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural existent;
3. procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T. maxim admis = 60%
4. coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T. maxim admis = 1.2);
5. stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Indici urbanistici

Suprafata totala a terenului este de 12892 mp, aflata in intravilanul mun. Alba Iulia.

Procentul de ocupare a terenului

- POT existent: 0.00%
- POT propus: 17.56%
- POT maxim admis 80%

Coeficientul de utilizare a terenului:

- CUT existent: 0.00

- CUT propus: 0.19
- CUT maxim admis: 9

Regimul de înălțime:

- maxim admis: P+1E max: 20.0 m inaltime
- Corpul administrativ va avea regimul de inaltime P+1E si H maxim 10 m iar halele 1,2,3,4 regimul de inaltime P.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În momentul de față pe amplasament sau in apropiere există rețea de apă, si energie electrică, (linie de medie tensiune, ce se propune a fi ingropata astfel putant fi utilizata incinta in mod eficient). Totodata va fi amplasat un transformator pentru a asigura alimentarea cu energie electrica, Pentru evacuarea apelor uzate se va adopta o solutie de echipare individuala.

3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza de la rețeaua de alimentare cu apa existenta pe amplasament in conformitate cu solutia tehnica oferita de operator.

3.6.2. Canalizarea menajera

Pentru evacuarea apelor uzate menajere de la grupurile sanitare se va adopta o solutie de echipare individuala.

3.6.3. Canalizarea apelor pluviale

Pentru preluarea apelor pluviale de pe terase și din spațiile carosabile din incintă se va proiecta un sistem format din:

- Racorduri de preluare ape pluviale de pe terasele clădirilor;
- rețele incintă (guri de scurgere, cămine și conducte transport).
- canale colectoare generale;
- separator de hidrocarburi si deznisipator;
- deversare in puturi absorbante.

3.6.4. Alimentare cu caldura si gaze naturale

Energia termica (apa calda menajera si incalzire) pentru obiectivele nou propuse se va produce in centrale termice proprii, alimentate cu combustibil lichid (gaze naturale) din rezervor propriu.

Rețelele se vor executa cu montaj îngropat până la noile construcții, unde se vor amplasa posturi de reglare echipate cu regulator si protejate în firide metalice. De la postul de reglare, instalațiile de gaze naturale se montează aparent pe zidurile construcțiilor.

3.6.5. Alimentarea cu energie electrica

Obiectivele propuse in incinta se vor racorda la rețeaua de energie electrică, existenta pe amplasament (linie de medie tensiune, ce se propune a fi ingropata astfel putant fi utilizata incinta in mod eficient). Totodata va fi amplasat un transformator pentru a asigura alimentarea cu energie electrica.

3.6.6. Telecomunicatii

Se vor folosi rețelele de telefonie mobila.

3.7. Protecția mediului

Schimbarea destinației, respectiv a categoriei de folosință a terenurilor, din teren „arabil” în teren pentru „curți construcții” conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

3.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Obiectivele nou propuse nu sunt poluante.

Reziduurile si deseurile rezultate in timpul executiei se vor colecta in locuri special amenajate si vor fi evacuate ritmic de intreprinderile executante (civil, electric,etc.), pentru evitarea poluarii zonei.

Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu:

Pe durata executiei proiectului se va urmări evaluarea următoarelor aspecte:

- calitatea solului rezultata din escavatii pentru a se decide asupra locatiilor de depozitare a acestuia. Prin contractele de antrepriza incheiate de beneficiar aceasta este sarcina contractuala a executantului;
- nivelul emisiilor din aer, pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului;
- calitatea solului din zona riverana pentru a servi ca probe martor in timpul monitorizarii impactului proiectului;
- nivelul zgomotului la limita amplasamentului in perioada de executie a lucrarilor de escavatii.

Prin personalul de specialitate angajat si instruit al firmei, se va face constant controlul emisiilor de posibili poluanti rezultati in desfasurarea activitatii curente, avand ca finalitate supravegherea calitatii mediului si monitorizarea activitatilor de protectie a mediului.

Emisiile de poluanți în mediu provin exclusiv de la centralele termice prevăzute în spații tehnice pentru construcția propusa și se încadrează în limitele admise. Acestea vor fi monitorizate periodic, instalațiile fiind testate anual în privința emisiilor produse.

Se propune colectarea selectivă a deșeurilor în vederea reciclării lor și păstrarea curățeniei în zonele special amenajate pentru colectarea deșeurilor menajere.

Realizarea lucrărilor de construcție se va face cu asigurarea tuturor măsurilor specifice de diminuare a impactului asupra mediului, și anume:

- folosirea de utilaje de construcție moderne, dotate cu motoare ale căror emisii să respecte legislația în vigoare;
- reducerea vitezei de circulație pe drumurile publice a vehiculelor grele pentru transportul materialelor;
- stropirea cu apă a pământului excavat și a deșeurilor de construcție depozitate temporar în amplasament, în perioadele lipsite de precipitații;
- depozitarea deșeurilor de construcție în mod controlat, în spații special destinate și amenajate și eliminarea acestor deșeuri prin operatori autorizați;
- diminuarea la minimum a înălțimii de descărcare a materialelor care pot genera emisii de particule;
- utilizarea de betoane preparate în stații specializate, evitându-se utilizarea de materiale de construcție pulverulente în amplasament;
- oprirea motoarelor utilajelor în perioadele în care nu sunt implicate în activitate;
- oprirea motoarelor vehiculelor în intervalele de timp în care se realizează descărcarea materialelor;
- folosirea de utilaje cu capacități de producție adaptate la volumele de lucrări necesar a fi realizate, astfel încât acestea să aibă asociate niveluri moderate de zgomot;
- utilizarea de măsuri de diminuare a zgomotului la surse (motoarele utilajelor);
- prevederea de spații special amenajate, dotate cu pubele pentru colectarea deșeurilor menajere rezultate de la personalul de execuție și eliminarea periodică a acestor deșeuri printr-un operator autorizat;
- prevederea de toalete ecologice pentru personalul de execuție;
- interzicerea eliminării necontrolate a deșeurilor în zonele din vecinătate;
- interzicerea accesului utilajelor mobile sau a vehiculelor aferente șantierului în zonele din vecinătate;
- delimitarea spațiilor în care se vor executa lucrările de construcție pentru a se evita afectarea unor perimetre suplimentare celor destinate construirii;
- remedierea imediată a perimetrelor cu sol contaminat ca urmare a eventualelor pierderi accidentale de produse petroliere și eliminarea solului contaminat prin operatori autorizați;
- instruirea periodică a personalului de execuție privind protecția mediului;

- desemnarea unor persoane responsabile pentru protecția mediului în timpul executării lucrărilor de construcție, cu includerea acestor responsabilități în fișele posturilor și cu prevederea de sancțiuni în cazul nerespectării măsurilor prevăzute;

- în cazul implicării unor terțe părți în lucrările de construcție se vor prevedea clauze contractuale cu privire la responsabilitățile ce revin acestora pentru protecția mediului în amplasament și în împrejurimi;

Construcțiile propuse nu vor prezenta nici un fel de elemente functionale sau de alta natura care ar putea prejudicia mediul natural si construit existent.

Terenul liber din zona constructiilor proiectate, care nu s-a amenajat ca platforme betonate sau asfaltate, drumuri, parcaje, s-a amenajat ca spatiu verde cu rol de protectie si ambientare.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în Regulamentul Local de Urbanism a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere, plastice, metal etc. să fie colectate în pubele, prin amenajarea peisageră și plantarea de arbori și arbuști de talie mare, care să diminueze impactul asupra mediului.

Lucrările propuse nu vor afecta stabilitatea terenului și nu vor genera producerea altor tipuri de hazarde naturale.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorii fiind obligați să asigure spații de depozitare al deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu. Se va realiza epurarea apelor uzate, fiind interzisă eliminarea lor directă în cursurile de apă.

Propunerea de amenajare peisageră și volumetria corpurilor de arhitectură propuse prin P.U.Z. nu obturează vizibilitatea unor obiecte de arhitectură, monumente istorice sau obiective naturale.

3.8. Obiective de utilitate publică

Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

4. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.Z. se reglementează modul de utilizare al terenului (indicii de constructibilitate, e regimul maxim de înaltime, funcțiunea, amplasarea și conformarea construcțiilor în zona reglementată.

Scopul documentației este sistematizarea zonei și crearea de soluții optime care să satisfacă opțiunile factorilor locali de decizie și implicit a beneficiarului, precum și îmbunătățirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, în vederea stabilirii categoriilor de investiții, a reglementărilor și restricțiilor impuse de:

6. Incadrarea în Planul Urbanistic General/Zone functionale;
7. Circulația și echiparea edilitară;
8. Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei mixte industrial-comercială și de prestări servicii, în vederea satisfacerii cerințelor locale și dezvoltării mediului socio-economic.

Din dorința ca acest studiu să devină un instrument de lucru, în vederea urmăririi aplicării prescripțiilor și recomandărilor detaliate, documentația este însoțită de un Regulament de urbanism.

Beneficiarul va asigura o derulare rapidă a lucrărilor de construcție pentru a nu crea disconfort în zona pe durata execuției.

Față de aliniamentul și regimul de înaltime propus prin prezentul proiect, autorizarea altor construcții în zona studiată se va supune condițiilor impuse prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat.

Sef Proiect:

arh. Marius Opruta

Intocmit:

arh. Andrei Burnete

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor propuse și de amenajare a zonei studiate pentru reglementarea unei „**U.T.R. A1, unitate functionala ce va fi mentinuta**” din localitatea Alba Iulia, județul Alba.

1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism, se poate face numai cu respectarea filierei de avizare-aprobare, pe care a urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

9. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
10. HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
11. Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.

2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu având destinația de „**U.T.R.**”

A1 care va fi mentinuta;”, zonă în cadrul careia s-a definit o zonă edificabilă în vederea realizării investiției propuse.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru Construire sediu administrativ, hala service autocamioane și hale depozitare. Lucrări de realizare drumuri și platforme carosabile, sistematizare verticală a incintei, parcaje și accese

Terenul studiat are categoria actuală de folosință „arabil”, conform extrasului C.F. și se dorește schimbarea acesteia în „curți construcții”.

3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.

3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceleași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, P.S.I. și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și P.S.I.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată nu prezintă riscuri, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minima de 3.5m.

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Retragerile minime obligatorie față de aliniament conform R.L.U. sunt:

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

In cazul de fata, retragerea/aliniamentul sunt stabilite, de limita de protectie a DN68 si de limitele de protectie, a celor doua magistrale de apa.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Retragerile fata de limitele laterale si cea posterioarea sunt de min. 6.00m.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor pe parcele se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Pentru emiterea autorizației de construire se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă, conform documentației de urbanism aprobate.

Accese carosabile și parcări

- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- În interiorul parcelelor se vor prevedea spațiile de parcare necesare, pentru a evita parcarele autovehiculelor pe drumurile publice.
- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu energie electrică, alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor face prin extinderea rețelelor existente în proximitatea amplasamentului.

3.4. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.

Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 5% din suprafața parcelei.

Se vor realiza aliniamente simple sau duble cu rol de protecție.

3.5. Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- Împrejmuiri transparente, dublate de gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m înălțime și minim 1.80m înălțime, din care un soclu opac de 0.30 m și vor fi dublate de gard viu.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

3.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform H.G. 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G.R. 525/2002, Art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

În urma analizei situației existente, a vecinătăților și a prevederilor P.U.G.-ului aprobat, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone de producție și servicii, care se va materializa prin realizarea autobazei și a clădirii de birou.

Terenul studiat are suprafața totală de 12892 mp este compusa din 2 parcele distincte inscrise in:

C.F. NR. 100159, cu S = 3559 mp arabil intravilan

C.F. NR. 117159, cu S = 9333 mp arabil intravilan

„U.T.R. A1 care va fi mentinuta;

Pe terenurile studiate nu există în momentul de față nici o construcție.

Conform temei de proiectare întocmite de proiectant împreună cu beneficiarul a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal, în vederea Construirii unui sediu administrativ, hala service autocamioane, și hale depozitare.

Restul terenului va fi amenajat cu alei carosabile și pietonale, parcuri și spații verzi amenajate minimal.

Retragerile minime obligatorie față de aliniament conform R.L.U. sunt:

- **10,00** metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- **6,00** metri pe străzile de categoria a III-a.

În cazul de față, retragerea/aliniamentul sunt stabilite, de limita de protecție a DN68 și de limitele de protecție, a celor două magistrale de apă. Retragerile față de limitele laterale și față de cea posterioară este de minim 6.00m.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona destinată construirii reprezintă teritoriile ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentele necesare viitoarelor unități.

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.

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R. A1 care va fi mentinuta;

Subzone functionale :

- a) subzona spatiu administrativ - zona de servicii (service autocamioane), industrii nepoluante si spatii de depozitare;
- b) subzona circulațiilor;
- c) subzona spațiilor verzi.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei amenajate este notata cu U.T.R. A1 care va fi mentinuta;.

Complementar acesteia, prin P.U.Z. se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.

Funcțiunea propusă în zonă se poate completa cu clădiri cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de această funcțiune, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia.

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcționii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință notată cu U.T.R. A1 care va fi menținută;

Zona de activități mixte și servicii se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție „concretă”, incluzând toate categoriile de activități industriale conform C.A.E.N.) și servicii (producție „abstractă”, cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

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.

2. Reglementări

U.T.R. A1 care va fi menținută; – Zona de activități productive grupate în districte specializate

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului mun. Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unui corp administrativ, a unui service pentru autocamioane, și a unor hale de depozitare (logistica).

Limita de interdicție de construire – retragerea obligatorie față de limitele laterale și cea posterioară a parcelei este de minim 0.60 m, iar retragerea de la aliniament este determinată de limita de protecție a DN68, soseaua de centură și de limitele de protecție a magistrelor de apă potabilă. Cumulat pentru construcțiile propuse se vor respecta prevederile Codul Civil și normele P.S.I. în vigoare.

SECȚIUNEA I - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcționii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- activități industriale productive mici și medii de diferite profile (agro-industriale, industriale), distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- anumite activități comerciale cu profil industrial care nu necesită suprafețe mari de teren;
- spații de depozitare;
- service auto;
- spălătorie auto;
- servicii variate desfășurate în incinta studiata activități industrial- comerciale, de depozitare și vânzare en-gross.
- birouri ale companiilor;
- locuințe de serviciu;
- spații publice;
- spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale;
- circulații carosabile și pietonale;
- parcare autovehicule;
- toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcționii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu condiția:

- alte funcțiuni compatibile cu caracterul zonei;

- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu etaj și/sau mansardă;
- pentru toate funcțiunile permise, este obligatorie obținerea avizului de mediu.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- 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 din zonă;
- orice alte funcțiuni care nu sunt compatibile cu caracterul zonei;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimbă geometria zonei;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa 2 - „Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Dimensiunile vor fi stabilite în funcție de necesități, legislație și de proiectele tehnice de specialitate;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumul, respectiv retragere minima conf. O.G.43
- amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc obiective industriale va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public;
- Retragera de la aliniament va respecta reglementările date în planșele desenate ale prezentului P.U.Z.

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

- Retragera minim 6.00 m față de limitele laterale)
- Retragera de 6.00 m fata de limita de proprietate posterioara
- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;

- vor fi de minim 5.00m;
- Se vor respecta retragerile date în planșele desenate;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleiași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului;
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte;
- 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;
- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanței minime între clădiri, necesare intervențiilor în caz de incendiu (minim 3.50m).

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabile;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Accesele carosabile vor avea o lățime de minim 4.00m, pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Accesele pe parcele, din străzile de categoria I și II se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- Se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau 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;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20m;
- Parcajele necesare în zonă vor fi realizate în interiorul incintei, fără ocuparea spațiului public;
- Numărul de locuri de parcare va fi raportat la funcțiune și va respecta normele în vigoare;
- Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice. Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate parcarii bicicletelor, de preferință acoperite.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea construcțiilor industriale este determinată de activitate sau procesul tehnologic dar nu va depăși **20 m înaltime**.
- Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului;
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Se interzice utilizarea materialelor perisabile la învelitori și finisajele exterioare;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil și norme PSI în vigoare;
- Racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă, se va realiza conf solutiei tehnice oferite de operaturul de apa si canalizare. Alimentare cu gaze naturale se va realiza prin solutie proprie/individuala, iar evacuarea apelor uzate menajere vor fi preluate printr-o solutie individuala. Toate acestea se vor realiza prin grija și cu cheltuiala beneficiarului / proprietarului;
- Autorizarea racordării la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a construcțiilor se va putea face numai concomitent cu rezolvarea, în sistem individual sau centralizat, a colectării apelor reziduale;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Orice parte a terenului incintei vizibile 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 pentru a forma o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 20%;
- Spațiul liber dintre clădiri și aliniament poate fi plantat cu arbori. Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 5m de aceasta;
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și recreere, etc.;
- Spațiile libere și cele plantate se vor amenaja ca spații publice corespunzătoare fiecărei funcțiuni adiacente.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor

servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. Gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;

- Împrejmuiri transparente, dublate de gard viu, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2.20m înălțime și minim 1.80m înălțime, din care un soclu opac de 0.30m și vor fi dublate de gard viu.
- Pentru gard se vor folosi materiale specifice zonei, consacrate în arhitectura tradițională, în funcție de specificul localității.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcțiilor.

SECȚIUNEA III - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

- P.O.T.-ul maxim admis = 80%
 Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T.-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 9 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document.

Sef Proiect:
 Intocmit:

arh. Marius Ioan Opruta
 arh. Andrei Burnete