

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism (RLU) explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate.

În activitatea de construire și de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea funcțională propusă, ținând cont de înscrierea în funcțiunile stabilite.

2. Baza legală a elaborării Regulamentului

Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din municipiul Alba Iulia, cartierul Micesti, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice : indicativ GM-007-2000 și indicativ GM -010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează :

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 – Legea privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 ;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor

locale de urbanism"

- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.
- REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă ;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor pe teritoriul studiat. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- organizarea rețelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistică;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;

Prezentul regulament de urbanism se refera la zona amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, cartierul Micesti, str. Scarisoara ce face parte din unitatea teritoriala de referinta UTR L subzona L3A.

Terenurile din zona reglementata a caror proprietari nu au dorit participarea in faza PUZ se vor reglementa detaliat urbanistic in viitor (prin PUD) respectand noii indicatori urbanistici.

Terenul care face obiectul acestui P.U.Z. are suprafata de 1388 mp, si categoria actuală de folosință de curti constructii (370 mp) si arabil (1018 mp) - conform extrasului C.F. nr. 87426 Alba Iulia. Terenul este in prezent format dintr-o singura parcelă.

Prezenta documentație are ca scop parcelarea in vederea construirii unor locuinte individuale si semicolective, cat si in vederea crearii unui drum rezidential de acces.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- *domeniul privat* (L3Aa) : parcelele pe care urmeaza a fi amplasate locuintele in regim de construire izolat si cuplat, regim de inaltime P+1+M / P+1+R ;
- *domeniului privat* alocat circulatiei, reprezentat de strada de acces la parcelele create.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

4. Reguli cu privire la pastrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

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

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în

funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resure de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul nu se afla in zone protejate construite.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul. In zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: toate constructiile vor implementa o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in zona studiata (strada Scarisoara) vor fi extinse pentru parcela creata, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat si se doreste mentinerea functiunii de locuire si conditiile UTR L3A.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 35% pentru zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M, P+1+R si de 40% pentru zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente - funcțiuni admise).

5.7 *Lucrări de utilitate publică*

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructuri necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, imprejmui, etc.).

Drumul de acces propus completeaza trama stradala existenta.

6. **Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

6.1 *Orientarea față de punctele cardinale*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996.

Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

6.2 *Amplasarea față de drumurile publice*

În sensul prezentului regulament, prin zonă drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumuri va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Cladirile vor fi amplasate retrase cu minim 3.00 m sau H/2, fata de drumul de acces.

Nota : face exceptie lotul 2 care se va putea retrage cu min. 2.00, fata de zona de intoarcere a drumul de acces (variante pezentate in plansa desenata Posibilati de mobilare).

6.3 *Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile*

Nu este cazul.

6.4 *Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA*

Nu este cazul.

6.5 *Amplasarea față de aeroporturi*

Nu este cazul.

6.6 *Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat*

Nu este cazul.

6.7 *Amplasarea față de aliniament*

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu drumul de acces la parcele, cu 3.00m sau H/2 retragere. Anexele vor respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta plansa de Reglementari urbanistice astfel: retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi 3.00 m sau H/2.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile - toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice.

În interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, plus în lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit sa detina 2 locuri de parcare.

Accesele la parcelele create se vor face din drumul creat.

Amplasarea si functionarea, constructiile nu va afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere în conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Dezvoltarea, reglementarea si amenajarea strazii Scarisoara se va face conform STUDIULUI DE VIZIBILITATE PENTRU INTERSECTIA DINTRE STRADA SCARISOARA SI STRADA PROPUISA PRIN PUZ si în concordanta cu documentatia pentru "ELABORARE P.U.Z. PENTRU ANULARE STRADA SCARISOARA (REGLEMENTATA PRIN P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. 1481 2020 SI REGLEMENTARE ZONA L3A)".

Pentru accesul la locuintele propuse, din strada Scarisoara se va realiza un drum de acces având gabarit de 7.50 m. Acesta va fi un drum carosabil de 3.50 m, parcare în lungimea drumului pe latimea de 2.50 m si circulatie pietonala de 1.50 m.

Drumul de acces este prevazut cu spatiu de întoarcere pentru autoturisme. Viteza maxima admisa de circulatie pe acest drum este de 20km/h.

Intersecția propusă prin PUZ dintre strada Scărișoara considerată arteră principală și strada propusă prin PUZ considerata arteră secundară nu este o intersecție cu vizibilitate bună care să poată fi controlată cu semnul STOP. De aceea se propune pentru sporirea siguranței în exploatare și diminuarea ricurilor de accidente, instalarea viz a viz a unei oglinzi rutiere de trafic. Deși la ora actuală circulația pe strada Scărișoara nu este reglementată prin indicatoare rutiere, pentru desfășurarea circulației în condiții de siguranță se propune reglementarea circulației ca stradă cu sens unic.

7.2 Accese pietonale

Se vor realiza accese pietonale din drumul creat. Pentru accesul la locuintele propuse, din strada Scarisoara se va realiza un drum de acces având gabarit de 7.50 m. Acesta va fi un drum carosabil de 3.50 m, parcare în lungimea drumului pe latimea de 2.50 m si circulatie pietonala de 1.50 m.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa în conditia ca 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. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Pentru racordarea la utilitati se vor realiza bransamente la retelele existente, prin extinderea acestora la parcelele rezultate. Se vor asigura alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaze naturale.

8.2. Realizarea de retele edilitare

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

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Dezvoltarea retelelor tehnico-edilitare in zona studiata se va realiza prin investitia beneficiarului (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale).

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

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

Lot minim 200 mp pentru locuinte individuale sau semicolective in regim de construire izolat si cuplat si front minim (deschidere) la strada de min.10.00 m.

Se va crea o parcela distincta pentru drumul de acces conform plansei de reglementari si se va opera in cartea funciara schimbarea categoriei de folosinta din arabil in drum. Pe parcela rezultata a drumului se va nota servitute de utilitate publica in favoarea primariei.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1+M sau P+1+R, regim de construire izolat si cuplat, Este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa / atic sa nu depaseasca **9.00m** de la cota terenului. Hmax coama = **12.00m**.

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

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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. Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă sau tradițională și va exprima caracterul programului.

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

10.1. Parcaje

Pentru locuințele nou construite (individuale si semicolective) se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp. Acestea vor fi asigurate și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcarilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare. – Conform REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private si publice in domeniul urbanismului si constructiilor in municipiul Alba Iulia, aprobat cu HCL 451/2021.

Astfel se vor prevedea spatiile de parcare necesare in interiorul parcelelor, plus in lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit sa detina 2 locuri de parcare.

10.2. Spatii verzi plantate.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori sau pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejuririle

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

La strada imprejurirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.60m, iar partea superioara transparenta pana la o inaltime de 1.80 m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.20 m.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul UTR = L3Aa, s-au stabilit urmatoarele subzone :

- LA3a - zona locuinte individuale, semicolective cu posibilitatea de spatiu comercial/alimentatie publica, servicii, birouri sau cabinete medicale la parter, cu regim de inaltime maxim P+1+M / P+1+R, in regim de construire izolat si cuplat ;

- L3A - Cr - zona cu circulatii auto si pietonale – drum.

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, 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. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

UTR = L3A Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruite, cuplat si izolat.

*Prin prezentul P.U.Z. se creeaza **UTR L3Aa**, cu prezentul Regulament Local de Urbanism :*

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale

Zona de locuinte individuale si semicolective (locuinte si servicii)

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona de locuinte individuale si semicolective.

1.3. Functiuni complementare admise zonei

- locuinte familiale individuale si semicolective
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

L3Aa

- locuinte individuale si semicolective cu regimul de inaltime maxim P+1+M / P+1+R, regim de construire izolat si cuplat
- anexe gospodaresti — bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admit spatii comerciale si servicii (spatii comerciale de alimentatie publica cu produse si servicii compatibile cu functiunea de locuire, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale, cabinete medicale) la parterul locuintelor, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp suprafata desfasurata construita, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

2.3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Retragerile fata de strada propusa, vor fi de 3.00 m sau H/2.

Nota : face exceptie lotul 2 care se va putea retrage cu min. 2.00, fata de zona de intoarcere a drumul de acces (variante pezentate in plansa desenata Posibilati de mobilar).

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi de 3.00m sau H/2.

Retragerile fata de limita posterioara a terenurilor vor fi de 3.00m sau H/2.

Cladirile principale care alcatuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adancime maxima fata de aliniament care nu va depasi media frontului cuprins intre doua intersectii.

De la regula principala sunt exceptate anexele gospodaresti.

Se va putea solicita depasirea limitei aliniamentului posterior pentru cladirile principale in urmatoarele cazuri :

- pentru o locuinta individuala pe parcela se va solicita acordul vecinilor directi (indiferent de modul de amplasare pe lot a constructiei si avizul C.T.A.T.U.

- Pentru locuinte semicolective (mai mult de o locuinta/ unitate de locuit pe parcela), se va elabora un P.U.D.

Amplasarea anexelor :

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0.60 m) limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform P.U.G. aprobat parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri latime dintr-o circulatie publica. Drumul de acces la parcelele create prin PUZ va avea o latime carosabila de 3,5 m.

Accese carosabile

- toate cladirile vor avea prevazute accese carosabile care sa respect norme tehnice ;
- se va prevedea cate 2 locuri de parcare pentru lotul locuintei existente si cate un loc de parcare in interiorul parcelelor create pentru locuinta individuala, respectiv locuintele cuplate. In lungul drumului de acces propus la parcelele create, se vor realiza 4 locuri de parcare, astfel ca fiecare unitate de locuit sa detina cate 2 locuri de parcare fiecare.

- accesele vor fi directe din drumul creat, exceptand parcela cu locuinta existenta care va avea acces direct din strada Scarisoara.

Accese pietonale

- se vor prevedea la toate cladirile ;
- se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

- circulatia pietonala creata va fi de 1.50 m latime.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale :

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente ;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare ;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.
- profilurile strazilor vor respecta normativele in vigoare

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.

Prin acest P.U.Z. se propune crearea unui drum de acces la cele 2 parcele pentru locuinte. Drumul de acces face legatura cu strada Scarisoara si este prevazut cu spatiu de intoarcere pentru autoturisme. Viteza maxima admisa de circulatie pe acest drum este de 20km/h.

3.3. 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. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil.

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi. Extinderea necesara a retelelor va fi asigurata financiar direct de catre investitori sau de surse de finantare atrase potrivit legii.

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta.

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva prin extinderea retelei de canalizare a strazii Scarisoara si racordarea la aceasta.

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta.

Alimentarea cu energie electrica se va face prin extinderea retelei de alimentare existenta pe strada Scarisoara si racordarea la aceasta.

Toate retele de *telecomunicatii* existente in vecinatate se vor extinde pana la parcelele rezultate.

Incalzirea spatiilor se va face prin intermediul centralelor individuale care se vor utiliza combustibil gazos.

Salubritatea se va asigura prin dispunerea unei platforme gospodaresti imprejmuita si europubele. Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza unui contract.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Subzona L3Aa - autorizarea executarii parcelarilor se va face in baza prezentului Regulament, conform plansei de reglementari urbanistice.

Se vor crea 4 loturi distincte : Lotul 1 – aferent locuintei existente, Lotul 2 – aferent unei locuinte izolate, Lotul 3 – aferent locuintelor cuplate cu 2 unitati de locuit, Lotul 4 – aferent drumului de acces la loturile 2 si 3.

P.O.T. = 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 noi, extinderi, supraetajari, modernizari pe parcele rezultate este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **35%** pentru zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+1+M, P+1+R sau **40%** pentru zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente - functiuni admise).

C.U.T. = raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Se va respecta coeficientul maxim de ocupare a terenului de **1.2**

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi.

Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului.

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese. Spatiile verzi amenajate vor fi in proportie de *min.* 25% din suprafata terenului aferent.

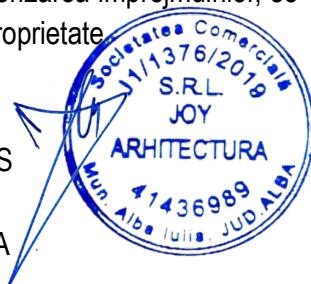
In zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor

Imprejmuirile se vor executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate.

Sef proiect PUZ - Arh. Mihai Madalin JOLDES

Proiectant specialitate - Urb. Marius OPRUTA



Intocmit,

Arh. Raluca BUTA