

**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE FAMILI-
ALE CU ALINIAMENT POSTERIOR MAI MARE DE 20M**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA
str.Toplitei,nr.38
pr.nr.15/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:
COSMA CATALIN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la păstrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

11. Unitati si subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților si subunităților funcționale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din mun. Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara

- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi terenul situat pe str. Stufului nr.2 din mun. Alba Iulia.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

- Nu sunt prevazute subzone functionale.

Articolul 2 - Functiunea dominanta a zonei

- locuirea individuala cu cladiri maxim P+1+M in regim de construire izolat.

Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei

- anexe gospodaresti si functiuni compatibile cu locuirea

2. Utilizare functionala.

Articolul 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- Functiuni de cultura
- Functiuni de învățământ
- Functiuni de sănătate
- Functiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- Functiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Mica productie sau service auto (in baza unui studiu de impact asupra mediului)
- anexe pentru cresterea animalelor pentru subzistenta;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- - la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D. și acordul notarial al vecinilor directi.

Articolul 6 - Interdictii temporare

Nu sunt.

Articolul 7 - Interdictie permanenta

- 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 ;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare 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;
- 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 de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi spatiilor de locuit (inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei publice: constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare; conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate;
- in fronturi existente cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- Aliniamentul posterior al cladirilor principale se va considera a fi la 60 m de la aliniament .
 - De la regula principala sunt exceptate anexele gospodaresti cu o suprafata construita maxima de 30 mp si regim de inaltime parter. Aceste pot fi pozitionate la o distanta mai mica de 5m fata de limita posterioara doar cu acordul notarial al vecinilor directi.
 - Se va putea solicita depasirea limitei aliniamentului posterior pentru cladirile principale in urmatoarele cazuri:

- Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Sef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U.
- Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), se va elabora un P.U.D.
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată ,cuplată si insiruită de capat

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fațada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **1/5 din adancimea parcelei masurată pe linia care defineste limita laterala cea mai scurta a parcelei**. Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată a constructiei se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanta necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate in cazul existentei unui act notarial prin care vecinul implicat isi asumă a construi in viitor un volum cuplat pe minim 80% din lungimea si inaltimea calcanului rezultat.

pentru anexele gospodaresti

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- anexele se vor putea alipi limitelor laterale si posterioare ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **8,0m** . In aceste cazuri se va solicita acordul notarial al vecinului direct implicat.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ

următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei între cele doua clădiri.
- distanta între fațada vitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei între cele doua clădiri.
- distanta între fadada vitrată a construcției si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin **1/5 din adancimea parcelei masurată pe linia care defineste limita laterala cea mai scurta a parcelei**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată a construcției se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- distanta între fațada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanta necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- in interiorul parcelei distanta si pozitia cladirilor va fi determinata in urma intocmirii unui studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei între cele doua clădiri.
- distanta între fațada vitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei între cele doua clădiri.
- distanta între fadada vitrată a construcției si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **1/5 din adancimea parcelei masurată pe linia care defineste limita laterala cea mai scurta a parcelei**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată a construcției se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- distanta între fațada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanta necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului propus in plansa de reglementari urbanistice sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate astfel incat calcanul creat sa nu aiba o adancime mai mare de 5m.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre faşada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre faşada vitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **4,0m**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de **1/5 din adancimea parcelei masurată pe linia care defineste limita laterala cea mai scurta a parcelei**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată a constructiei se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- distanta intre faşada vitrată a constructiei si fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată va fi egala cu înăltimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin decat distanta necesară asigurarii insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează locuinţe semicolective (în regim de condominiu), autorizarea se va face respectând prevederile HCL 451/2021.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulaţie avand o lăţime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor şi a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcţiunea propusă
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
 - b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capatIn acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Articolul 13 - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesele pietonale destinate publicului vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloa-

ce specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canal, gaz și de energie electrică.
- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice.
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

Lucrările de rețele edilitare și cele aferente drumurilor publice aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, indiferent de modul de finanțare.

3.4.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 17 – Parcela

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

se considera construibile parcelele care indeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;

- pentru parcelă care nu are 12m front la stradă și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;

- parcelele ale caror 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.

Articolul 18 - Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul insertiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă* să nu depășească **9,0m** de la cota

terenului;

- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimele se masoara de la cota terenului pe limita de proprietate inainte de sistematizare. Se poate sistematiza terenul de comun acord cu vecinul prin act notarial, in urma caruia inaltimele se vor raporta la cota terenului sistematizat.

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
- se interzice dispunerea antenelor TV -satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

NOTA EXPLICATIVA

cornisă*= ansamblul elementelor care definesc coronamentul unei cladiri sau al unei fatade. Inaltimea medie a acestora se va lua in calcul in cadrul reglementarilor urbanistice.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

POT maxim = 40 % fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Procentul maxim de 40% se poate atinge, conform RGU aprobat prin HG 525 din 1996, pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire). Altfel

POT maxim = 35 %

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

CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri

Articolul 21 - Parcaje

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

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.
- Pentru locuintele individuale se va prevede un minim de 30% spatiu verde (se iau in considerare si acoperisurile verzi)

Articolul 23 - Imprejmuirile

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, se identifica 1 UTR, astfel:

UTR 1 = L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

INTOCMIT,

arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN

