

” ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A ”

pr.nr.10/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:

MACARIE VASILE SI MACARIE EMILIA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. BPFLESCHIN S.R.L.

Alba Iulia, str. Calea Moșilor nr. 75B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

” ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A ”

Pentru terenurile situate in insula urbana delimitata de strazile Aurel Vlad, Francisca si Vasile Goldis, Alba Iulia, jud.Alba.

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 prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi terenurile situate in insula urbana delimitata de strazile Aurel Vlad, Francisca si Vasile Goldis 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

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° ; Suprafata 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 - Interdicții temporare

Nu sunt.

Articolul 7 - Interdicție permanentă

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție ;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice, în vederea îndeplinirii următoarelor cerințe: asigurarea însoririi spațiilor de locuit (inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea percepției vizuale a mediului ambiant din spațiile închise (confort psihologic); asigurarea unor cerințe specifice legate de funcțiunea clădirii, la alegerea amplasamentului și stabilirea condițiilor de construire.

Articolul 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice: construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare; conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea față de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- în 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;

Alinierea posterioara: cladirile principale care alcatuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adancime maxima fata de aliniament care nu va depasi media zonei cuprinsa intre doua intersectii.

În cazul zonei studiate cladirile care alcatuiesc fronturi izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 40,00 m.

- De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești cu o suprafața construită maximă de 30 mp și regim de înălțime parter. Aceste pot fi poziționate la o distanță mai mică de 5m fata de limita posterioara doar cu acordul notarial al vecinilor direcți.
- Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior pentru clădirile principale în următoarele 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.
- în cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Articolul 11 - Amplasarea în interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-În cazul în care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată ,cuplată și insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru întreținere și intervenție . Dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de însorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri.
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren,
- distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării însorii ambelor clădiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

pentru anexele gospodărești

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- anexele se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **8,0m** . În 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 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanța 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.
- distanța între fațada vitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt 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.
- distanța între fațada vitrată a construcției si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.
- distanța între fațada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanța necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.
- în interiorul parcelei distanța si poziția clădirilor va fi determinată în urma întocmirii unui studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanța 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.
- distanța între fațada vitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt 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.
- distanța între fațada vitrată a construcției si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.
- distanța între fațada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanța necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului 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 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 **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 fatada 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.
- 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 asigurarii insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează locuințe 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 circulație avand o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și 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 funcțiunea 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 puțin 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 mijloace 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 ventilatoarelor 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 consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minimă conform RGU	
	suprafața mp.	front metri
însiruit	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 parcelărilor 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 inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă* să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;

- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **D+P**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0m**.
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

Articolul 19 - Aspectul exterior al construcțiilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;
- se interzice dispunerea antenelor TV -satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

NOTA EXPLICATIVĂ

cornișă* = ansamblul elementelor care definesc coronamentul unei clădiri sau al unei fațade. Înălțimea medie a acestora se va lua în calcul în cadrul reglementărilor urbanistice.

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

POT maxim = 40 % fac excepție 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).

CUT maxim pentru înalțimi P = **0,5 mp.ADC/mp.teren**

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

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Articolul 21 - Parcaje

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală pe terenul propriu;
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.
- Pentru locuințele individuale se va prevedea un minim de 30% spațiu verde (se iau în considerare și acoperișurile verzi)

Articolul 23 - Împrejurimile

- la autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea 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, CUREGIM DE INALTIME: P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

INTOCMIT,

arh. STELIAN FLESCHIN