SC CONCEPT ARKTECH SRL
510042, Alba Iulia ,str. Pinului,nr 12, jud. Alba
Tel.+(40) 749 090 117

PLAN URBANISTIC ZONAL

Memoriu tehnic + RLU

ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE

localitatea Alba Iulia, strada Mihail Sadoveanu, nr.FN,
judetul Alba

beneficiar :
TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA,
MACARIE IOAN

proiectant :
S.C. Concept Arktech S.R.L.
str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

colaborator :
S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE SRL

Colectiv de elaborare

	nume :	semnaturi :
sef proiect urbanism :	**arh. Curea Spiridon**	…….
specialist RUR :	**arh. Curea Spiridon**	…….
proiectare urbanism :	**arh. Lupean Andrei**	…….
desenat urbanism :	**arh. Lupean Andrei**	…….

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației
1.2. Colectiv de elaborare
1.3. Obiectul lucrării
1.4. Cadrul legal – surse documentare
1.5. Concluzii

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evoluția zonei
2.2. Încadrarea în localitate
2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
2.4. Circulația
2.5. Ocuparea terenurilor
2.6. Echiparea edilitară
2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
2.8. Opțiuni ale populației

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 circulatiei
3.5. Zonificare funcțională – reglementări
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
3.7. Protecția mediului
3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

BORDEROU PIESE SCRISE

1.	Foaie de capat
2.	COLECTIV DE ELABORARE
3.	BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
4.	CERTIFICAT DE URBANISM
5.	EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
6.	MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

BORDEROU PIESE DESENATE

U1	ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
U2	PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE
U3	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
U4	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ
U5	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U6	REȚELE TEHNICO-EDILITARE
U7	ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A PROPUNERII

DATE GENERALE

1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: **ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE**

2.AMPLASAMENT: **str. Mihail Sadoveanu, FN, Loc. Alba Iulia , jud. Alba**

3.BENEFICIAR: **TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN**

4.PROIECT NR.: **16/11.2024**

5.PROIECTANT GENERAL: **S.C. " CONCEPT ARKTECH " S.R.L.**

6. COLABORATOR **S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.**

7.FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament:

Terenurile care fac obiectul investiției sunt situate în intravilan, în partea de vest a Municipiului Alba Iulia, judeţul Alba, având CF 122578, CF 122579, 122626, 122625, însumând o suprafață totală de 5908 mp. Parcelele reglementate au acces direct din strada Mihail Sadoveanu de pe laturile sudice, aceasta având un profil transversal cu următoarele dimensiuni: carosabil de 6,00 m (cu dublu sens – 3,00 m pe fiecare bandă de circulație) si 2 trotuare, pe ambele părți, având dimensiunea de 1,00 m, respectiv 1.50m În momentul de față, terenurile sunt libere de construcții, neexistând nicio clădire actualmente amplasată pe acestea

Terenurile care fac obiectul investiției cu o suprafata de 5908 mp au folosinţa actuală: arabil

● **UTR= UTR LM2** – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (S(D)+**P+1(M)**)

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "B" conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019 .

1.3. Obiectul lucrării

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal G M 010 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE".*

Prezenta documentație are ca obiect patru parcele în suprafață totală de S = 5908 mp, conform extraselor de Carte Funciară: CF 122578, CF 122579, CF 122626, CF 122625. Terenuri care, sunt în proprietatea privată persoanelor fizice TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN, având categoria de folosință curți construcții.

Beneficiarii doresc reglementarea terenului în scopul lotizării acestuia, stabilirea funcțiunii de locuire, a acceselor pe parcele și realizării unei străzi de acces.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a extinderii clădirii existente și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea acestora;
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în cadrul propunerii și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea actuală, care este menită să aducă plus-valoare
- reglementarea staționării autovehiculelor.

1.4. Cadrul legal – surse de documentare:

1.4.1 Lista studiilor şi proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia aprobat prin HCL nr. 158/2014 și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- PUZ *„EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA”* aprobat prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

1.4.2 Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiul geotehnic

1.5. Concluzii

- Regim juridic:
  - imobilele sunt situate în intravilanul Loc. Alba Iulia.
  - localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
  - localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
  - imobile aflate în proprietate privată a persoanelor fizice TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN. Categoria de folosință: curți construcții

- Reglementari urbanistice UTR:

➞ Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia aprobat prin HCL nr. 158/2014 și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect

➞ PUZ „EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA" aprobat prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1 – amplasamentul reglementat este inclus în zona **" LM2- subzona rezidențială cu clădiri de tip urban -**

- folosință actuală: arabil;

1. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenurile reglementate sunt tangente față de două străzi de categoria a III-a si a IV-a – colectoare (str. Mihail Sadoveanu) (strada Negru Voda – nerealizata/in curs de realizare), cale de circulație care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură, având două benzi de circulație. Fondul construit este rarefiat și aerisit, specific zonelor urbane relativ noi unde regăsim funcțiunea de locuire, iar construcțiile sunt relativ moderne (case de locuit cu anexele aferente); construcții care se află într-o stare bună. Amplasarea terenurilor reglementate în această tipologie de zonă, atrage după sine necesitatea unor intervenții noi de tip locuire, cât mai bine planificate, care să redea un suflu proaspăt zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenurile care fac obiectul investiției sunt situate în intravilan, în partea de vest a Municipiului Alba Iulia, judeţul Alba, având CF 122578, CF 122579, 122626, 122625, însumând o suprafață totală de 5908 mp. Parcelele reglementate au acces direct din strada Mihail Sadoveanu de pe laturile sudice, aceasta având un profil transversal cu următoarele dimensiuni: carosabil de 6,00 m (cu dublu sens – 3,00 m pe fiecare bandă de circulație) si 2 trotuare, pe ambele părți, având dimensiunea de 1,00 m, respectiv 1.50m. În momentul de față, terenurile sunt libere de construcții, neexistând nicio clădire actualmente amplasată pe acestea.

Terenurile care fac obiectul investiției cu o suprafata de 5908 mp au folosinţa actuală: arabil. Acestea sunt relativ plate, fără diferențe de nivel considerabile, fiind, de asemenea, complet libere de construcții.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- pe latura de N – proprietăți private ale persoanelor fizice – CF 122219 și CF 116946 - **UTR LM2 –** Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (S(D)+P+1(M))
- pe latura de E – domeniu public Municipiul Alba Iulia – str. Negru Vodă

- pe latura de V – proprietăți private ale persoanelor fizice – CF 109425 și CF 109424 - **UTR LM2 –** Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (S(D)+P+1(M))
- pe latura de S – domeniu public Municipiul Alba Iulia – str. Mihail Sadoveanu

2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Terenul studiat beneficiază de un element major al cadrului natural al Mun. Alba Iulia, situat în proximitatea acestuia: Parcul Dendrologic Alba Iulia, împreună cu Dealul Mamut și cu pădurea aferentă acestora, fiind principalul punct verde al orașului, deci automat deservește inclusiv zona actuală de intervenție. Este de menționat faptul că acest element major verde, joacă rol de simbol natural pentru oraș, așadar reprezintă un mare plus al vecinătților, deoarece această alăturare, crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă. Însă menționăm faptul că între terenul reglementat și acest element verde există o distanță de aproximativ 1,5 km, la care are legătură directă prin rețeaua de căi de circulație existentă în zonă.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile. In zona amplasamentului exista o retea electrica aeriana, LEA 110kv, dar si o magistrala de gaz, restrictionand partial terenul pentru construire.(zone de protectie). Amplasamentul se afla in proximitatea unitatii militare TS-MapN-imobil1023 (87m, in punctul cel mai apropiat). Viitoarele constructii, cele mai apropiate, vor fi amplasate la o distanta de aproximativ 110m, de unitatea militara.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

2.4. Circulația

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal, parcela fiind tangentă la două căi de circulație: la strada Mihail Sadoveanu și str. Negru Vodă, căi de circulație care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură, având două benzi de circulație, câte una pe sens. Sistemul stradal tangent, este în stare mediocră, în sensul că stadiul actual de dezvoltare al ambelor străzi este unul incipient, fiind finisate cu pietriș stabilizat, așadar considerăm necesară o intervenție suplimentară din partea municipalității asupra acestui subiect; pentru a crea condiții cât mai optime de trai pentru viitorul flux de locuitori ai zonei. Din punctul de vedere al accesibilității și racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul este deservit de toate rețelele, existente actualmente pe str. Mihail Sadoveanu (apă, gaz, electricitate, canalizare). Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este una bine deservită din acest punct de vedere, unde se regăsesc principalele servicii: bpisericești,

turism și cazare, spații de recreere, centre comunitare, săli de sport etc. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este bine deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind situată la cca. 600 m distanță; distanțe mici care introduc terenul în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate. Iar nu în ultimul rând, este situată de asemenea la cca. 700-800km distanță de o stradă majoră de circulație la nivelul orașului (Calea Moților).

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează pe strada Mihail Sadoveanu (acces existent și menținut întocmai), având un profil transversal alcătuit din: carosabil cu două benzi de circulatie, câte una pe fiecare sens de circulație (6,00 m = 3,00 m x 2), și trotuar de 1,00 m, respectiv 1.50m, profil care se va respecta și menține în totalitate prin prezentul proiect și asupra căruia nu se vor aduce niciun fel de modificări, ba chiar se va ceda teren din proprietatea actuală a beneficiarilor pentru realizarea în întregime a profilului stradal Mihail Sadoveanu și a accesului la parcelele propuse, conform PUZ-ului aprobat anterior.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza funcțională și a fondului construit

Din punct de vedere funcțional, zona prezintă o tendință de dezvoltare tipică, aferentă locuirii individuale în mediul urban, deci putem menționa că zona studiată are potential de dezvoltare ca si zona rezidentiala. Însă pe lângă potential, se remarcă o nevoie reală de dezvoltare, datorită spațiilor virane existente. Pentru a susține această idee, remarcăm unitatea funcțională a țesutului urban prezent în zonă (coerent și organizat, cu parcelări tipice inserțiilor de locuire individuală în mediul urban).

Din punct de vedere al reglementării funcționale prezente, zona este reglementată anterior PUZ „EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN - CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA" aprobat prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1 –este inclus în zona **"LM2- subzona rezidențială cu clădiri de tip urban - locuințe individuale** S(D)+P+1(M))

Fondul construit este unul in dezvoltare, usor destructurat, și caracterizat de construcții relativ noi și moderne (case de locuit cu anexele aferente) care se află într-o stare bună de exploatare, fapt de unde rezultă necesitatea conservării unei intervenții sănătoase, care să redea continuitate caracterului actual al zonei.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG și PUZ aprobat anterior, atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj (P+1+M).

Tipologia de parcelar este una tradițională zonei, prezentând dimensiuni care nu ies din tiparul standard pentru parcelele noi propuse, cu deschideri la stradă generoase, dar adâncimi mari de-a lungul parcelei.

2.6. Echipare edilitară existentă

În prezent, strada tangentă zonei reglementate (str. Mihail Sadoveanu), este complet racordată la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

Au fost solicitate si obținute majoritatea avizelor din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea ansamblului construit se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora (care în situația de față nu influențează propunerea) și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Mun. Alba Iulia, cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ţinându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.8. Opțiuni ale populatiei

Procesul de consultare a populației este încă în curs de elaborare.

2. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul la faza și în situația actuală.

3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Municipiului Alba Iulia, dar și PUZ-ului aprobat anterior, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă de locuire individuală. Iar asta se realizează menținându-se un UTR și o zonă funcțională, atât complementară, ba chiar aceeași (locuire) cu reglementările și funcțiunile vecine: UTR menținut

UTR LM2 – Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban (S(D)+P+1(M)).Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește caracterul funcțional ca o inserție firească.

Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul fiecărei parcele care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție de spațiu verde. Se dorește urmarea acestui procedeu pentru a asigura protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

3.4. Modernizarea circulației

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente și propuse, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluență a fluxurilor atât pietonale cât și auto, s-a optat pentru proiectarea unei străzi carosabile si pietonale, dispusă de-a lungul parcelelor propuse (pe centrul acestora) care traversează longitudinal propunerea și care este menită să faciliteze atât accesul către cele 14 loturile propuse, cât și să faciliteze tranzitul auto din strada Mihail Sadoveanu. Această stradă prezintă un profil stradal cu caracter de „fundătură”, ce are o ampriză totală de 8,50 m, cu dublu sens, constituită dintr-un carosabil cu o deschidere de 6,00 m, (3,00 m pe fiecare sens) și un trotuar de 1,50 m pe una din laturi, iar de 1,00 m pe cealaltă latură. La capătul acestei străzi se propune o pastilă de întoarcere și care va servi în mare manevrelor de întoarcere a vehiculelor care vor tranzita zona. Menționăm că în cadrul acestui profil stradal se va institui servitute de utilitate publică în favoarea Primăriei, sau cedarea proprietății publice, conform planșei U5_PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incintă, se impune în cadrul Regulamentului aferent acestui proiect, asigurarea cel putin a unui 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, viitorii proprietari fiind obligați să respecte această mențiune.

Accesul pe fiecare parcelă în parte se vor realiza din Str. Mihail Sadoveanu pentru parcela nr. 13 și 14, și din strada nou-propusă pentru restul de 12 loturi.

Prin PUZ actual se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare;

Alcătuirea profilului transversal al drumului va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;

3.5. Zonificare funcțională - reglementări

3.5.1. Obiective:

- Realizare împrejmuire proprietăți (având în vedere situația actuală a acestora);
- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obliagatorii față de limite - conform PUG aferent, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Realizarea a 14 loturi în vederea construirii de locuințe individuale;
- Reglementarea unui profil stradal menit să deservească aceste 14 noi loturi, să faciliteze fluența circulațiilor auto și parcajele în cadrul spațiilor din interiorul parcelei și să fluidizeze fluxurile pietonale și auto existente (de pe Mihail Sadoveanu);
- Accese directe către fiecare parcelă, atât din strada existent (Mihail Sadoveanu), cât și din strada nou propusă tip fundătură;
- Proprietarii fiecărei parcele se vor obliga să asigure minim 1 loc parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- Racordarea ansamblului la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă: proprietarii (persoane fizice) se obligă să susțină material racordarea fiecărui lot în parte la toate rețelele edilitare prezente pe strada principală (str. Mihail Sadoveanu);
- Spații pietonale pentru tranzitul pietonal și căi de circulație auto (strada nou propusă tip fundătură) ce vor avea rolul să deservească absolut toate loturile propuse; cu profil de 8,50 m (detaliată în planșa de reglementare);

- Se vor propune spații verzi ample (de către fiecare proprietar de terenuri în parte, pe fiecare parcelă în parte), menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimamtul urban deja prezent în zonă.
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
- Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații

  Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **P+1+M**

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Mun. Alba Iulia și PUZ aprobat anterior.

3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **Suprafață totală teren conform CF 122578 + CF 122579 + CF 122626 + CF 122625 = 5908 mp**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE					
NR. LOT PROPUS	FUNCȚIUNE PROPUSĂ	SUPRAFAȚĂ LOT PROPUS	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM	P.O.T. MAXIM	C.U.T. MAXIM
1	LOCUIRE INDIVIDUALĂ	262	S(D)+P+1(M)	40%	1,2
2		263			
3		264			
4		264			
5		295			
6		654			
7		537.7			
8		246.96			
9		246.8			
10		246.8			
11		246.8			
12		246.8			
13		475.6			
14		650			

3.5.3.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U3_REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE și U4_ REGLEMENTARI URBANISTICE – MOBILARE URBANISTICĂ, iar proiectarea ansamblului a ținut cont de următoarele: realizarea de 14 loturi în vederea construirii de locuințe individuale, loturi care vor avea acces atât din strada nou propusă cât și din strada Mihail Sadoveanu, cu un front la stradă de minim 12 m și o suprafață minimă a parcelei de 200 m, având un regim de construire izolat.

Nu pierdem din vedere faptul că se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a unei strazi de tip fundătură cu pastilă de întoarcere, având un profil de 8.50 m, care străbate terenul studiat de la sud-est la nord-vest și care face accesul la 12 loturi propuse.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și PUZ și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii.

Alte propuneri includ:

- se vor asigura spații verzi amenajate ample, menite să crească calitatea locuirii în zonă și să îmbunătățească microclimatul urban;
- se vor asigura spații aferente circulațiilor rutiere menite să fluidizeze fluxul auto în zonă, fără să îl încarce;
- se vor asigura un număr total 14 locuințe individuale de tip izolat, pentru care s-a asigurat un număr total minim de 14 locuri de parcare, platforme de parcare care asigură necesarul conform normelor și normativelor în vigoare, așadar se va evita supraaglomerarea zonei de autovehicule;
- realizarea împrejmuriii pentru fiecare parcelă în parte;
- zona de edificabil a fost stabilită ținând cont de retragerile obligatorii:
    - față de strada Mihail Sadoveanu s-a propus o retragere față de aliniament de 5,00 m conform PUZ anterior aprobat

- pentru LOT 1 – 12 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,00m** fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
    -
    - pentru LOT 13 –se impun retrageri de 3.00 fata de limitele laterale (strada Negru voda si strada rpopusa)
    - pentru LOT 14 –- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,00m** fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;

- o față de limita posterioară a fiecarui lot se va respecta o retragere de jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și PUZ și RLU aferent (articolul referitor la aspectul exterior al clădirilor).

3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Municipiului Alba Iulia și a PUZ-ului aprobat anterior, ținându-se cont de retragerile laterale: respectiv de 0,60 cm pe una din laturi – conform art. 612 „Distanța minimă în construcții" din Codul Civil, situație total posibilă având în vedere că nu se aduce atingere drepturilor proprietăților vecine. Continuând în registrul retragerilor, se vor propune retrageri de 3,00 m pe cealaltă latură; și de 3,00 m față de limita posterioară. Alinierea clădirilor la stradă va fi propusă o retragere minima la o distanță de 3,00 m față de aliniamentul stradal nou propus (pentru parcelele 1 – 12), iar pentru parcela 13 și 14, se va menține o retragere minima a clădirilor la strada Mihail Sadoveanu așa cum este în situația actuală, respective de 5 m.

Fiecare proprietar în parte va ține cont de mențiunile prevăzute în Regulamentul aferent acestui proiect; printre care și de regimul de înălțime de maxim P+1+M, care se poate încadra armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții în care plusăm cu numărul de registre, poate devein o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea unui teren viran și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern, mai ales în situații (cum este și aceasta), în care fondul construit existent nu este foarte bine întreținut. Devine așadar imperativ ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

Nu se poate vorbi despre intervenții asupra clădirilor existente deoarece acestea nu sunt prezente în cazul de față.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcțiilor: pentru parcele nr. 13 și 14 se impune o retragere minima de la aliniament, de 5,00 m (str. Mihail Sadoveanu), iar pentru restul de 12 loturi se impune o retragere minima de 3.00m de la strada nou-propusă, conform planșei U3 – Regementări Urbanistice și a prevederilor menționate în RLU aferent;

- Împrejmuirea va fi realizată ținând cont de limitele propuse ale parcelelor reglementate și de prevederile menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de S(D)+P+1(M))
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.
- POT propus =40 %
- CUT propus = 1,2

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distributie) și devine obligatoriu ca toate aceste rețele edilitare să fie îngropate.

Viitoarele construcții propuse se vor branșa treptat la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala fiecărui proprietar de parcele în parte, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către proprietarii de terenuri.

Colectarea deşeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, în cadrul platformei de pozitare deșeuri. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, iar fiecare proprietar în parte va avea obligația de a încheia un contract de prestare a serviciilor de salubritate cu firmele competente.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate local.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – se propune un profil stradal de-a lungul parcelelor propuse, conform planșelor desenate, cu o ampriză de 8,50 m și o lungime totală de 93,75 m.

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de ciclisti, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate să devină domeniu public – se va impune un nou UTR Cr aferent circulațiilor auto și pietonale noi propuse, pentru care se va institui obligativitatea de a fi cedate către administrația publică.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesionări de teren.

3. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Organizarea morfologică-urbană prezentă se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se dupa obținerea în prealabil a Hotararii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

Consecințele realizării obiectivului propus :

• Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului

• Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat

• Asigurarea coerenței circulațiilor auto si pietonale in incinta si dezvoltarea unui sistem functional și eficient din acest punct de vedere.

Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului

• facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții

• realizarea obiectivului de investiții

3.1.Consecințele realizării obiectivului propus :

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto si pietonale in incinta si dezvoltarea unui sistem functional și eficient din acest punct de vedere.

3.2.Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului:

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcți
- realizarea obiectivului de investiții

3.3.Punctul de vedere al elaboratorului:

Punctul de vedere al elaboratorului: prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de lotizare și realizare stradă acces, deoarece fluidizează traficul în incintă, suplimenteaza necesarul de locuri de parcaje, contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruind toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General al Mun. Alba și al PUZ-ului anterior aprobat.

4. ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 1489 din 27.09.2024 emis de Primăria Mun. Alba Iulia.
- Extras CF 122578, CF 122579, CF 122626, CF 122625 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Întocmit:
arh. Lupean Andrei

Specialist RUR:
arh. Spiridon CUREA

CONCEPT

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE

NR. PROIECT: 15/11.2024

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: MAI 2025

AMPLASAMENT: str. Mihail Sadoveanu, FN, Loc. Alba Iulia , jud. Alba

TEIUSAN FLORIN, TEIUSAN ADRIANA MARIA, MACARIE IOAN

I. DISPOZIŢII GENERALE

1.Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE SI MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE UNIFAMILIALE SI SEMICOLECTIVE** însoţeşte, explicitează şi reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea şi amenajarea construcţiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administraţiei publice locale şi cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. şi cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat in curs de actualizare şi ale Regulamentului aferent

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative şi normativelor în vigoare.

3.Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activităţii de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfăşura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului si protejarea patrimoniului natural, construit

4.1. Autorizarea amplasării de construcţii se va face cu obligativitatea încadrării construcţiei, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiata.

5. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcţiilor se poate face numai cu condiţia asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicatii
- colectarea şi înlăturarea apelor menajere reziduale şi a deşeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcţiilor se condiţionează de realizarea spaţiilor de parcaj

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

Izolat sau extinderi ale constructiilor existente, cu respectarea prevederilor legale;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcţiile sau incintele se va realiza din căi de circulaţie publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

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

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si amenajat special din punct de vedere peisagistic.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 şi Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conţinutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului cuprind

reglementări specifice pe articole grupate în trei sectiuni :

- **(I) utilizare funcţională**
- **(II) condiţii de amplasare şi conformare a cladirilor**
- **(III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

UTR LM2 - zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban – P ; P+1+M locuințe individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Locuinte individuale, PE TEREN NORMAL – P ; P+1+M locuinte individuale în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit situat în zona mixta ZM1

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte izolate;
- locuinte cuplate;
- locuinte insiruite
- locuințe semicolective
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana, in regim izolat, cuplat sau insiruit si amenajarile complementare acestora avand functiuni complementare locuirii

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia, supuse legilor in vigoare, expuse la art. 14 din R.G.

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului - 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- se admit funcțiuni de locuire obligatoriu doar la loturile cu front la strada, nu cu acces prin alei infundate
- functiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai în următoarele conditii:
• sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
• sa nu polueze chimic si fonic
• sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
• sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
• sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
• sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului,mirosurilor,vaporilor.,focului
• activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat

- constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;

- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deseurilor urbane;

- cresterea animalelor pentru subzistenta;

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

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

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

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

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

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- deschiderea la stradă de minim 12 m
- suprafața parcelelor min 200 mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari U3 pentru a crea protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale
- aliniamentul stradal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejmuiri
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.
- distantele minime fata de limitele laterale - conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante:
    - de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate
    - minim 60 cm pt. intretinere si interventie (pentru fațade nevitrate)
- distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00 m.
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise a cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 3,0 metri;
- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate, cu respectarea prevederilor Codului Civil. In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- se respecta prevederile art. 25 din R. G.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- functiunea de locuire, care presupune in special parcarea la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcarea la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea maxima admisibila este **P+1+M/R** ,in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,00m** de la cota terenului;

.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- cladirile noi se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
- autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- 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;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub circulația auto și pietonală;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada zona construibila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

  - imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale: gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe
  - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.50 m inaltime din care un soclu opac de maxim 0.60m si pot fi dublate de gard viu;

- pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 40%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

CUT maxim = 1,2 mp.ADC/mp.teren

UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona străzilor include partea carosabilă, rigolele, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri.

SECŢIUNEA I : UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- amenajări destinate exclusiv infrastructurii de circulație: căi de circulație rutieră și pietonală

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte funcțiuni, altele decât cele admise, sau admise cu condiționări;
- orice construcție civilă.

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 8 - CIRCULAŢII ŞI ACCESE.

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 5 metri dintr-o circulaţie publică în mod direct
- pentru amenajările carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;
- se propune un profil stradal care să deservească parcelelor noi propuse și tranzitului de-a lungul ansamblului de locuințe creat, constituită dintr-un carosabil cu o ampriză de 8,50 m

ARTICOLUL 9 - STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se interzice staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 12 - CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform legislației în vigoare
- Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurior de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 - SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE.

- nu este cazul

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

Întocmit :

arh. Andrei Lupean

Specialist RUR:

arh. Spiridon CUREA