

Pr.nr.13/2023

**” ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI
URBANISTICE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
SEMICOLECTIVE ”**

Str.Poiana Narciselor,fn, Alba Iulia,jud.Alba

**BENEFICIAR:
SICOE MARIA MAGDALENA**

**PROIECTANT:
S.C. B.P. FLESCHIN S.R.L.
Alba Iulia, str. Motilor, nr. 75 B**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**" ELABORARE PUZ PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE " mun.Alba Iulia,str.Poiana
Narciselor, fn jud.Alba**

I. DISPOZITII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1.Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2.Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3.Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4.Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5.Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament,fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. BAZA LEGALA A ELABORARII REGULAMENTULUI

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru

-
- protejarea patrimoniului cultural national;
 - Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
 - Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
 - Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
 - Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
 - H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
 - H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
 - Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
 - Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
 - Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
 - H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
 - **Lege nr. 350 din 6 iulie 2001**
 - Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
 - Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
 - emitent parlamentul
 - *** modificata prin legea 289/ 2006
 - Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
 - Omlpat 90/n/911-cp/1997
 - pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
 - teritoriului geodezie si cartografie
 - publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
 - emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie
 - Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
 - pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
 - Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial, partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
 - Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
 - H.C.L. 106/209

3. DOMENIU DE APLICARE

Regulamentul stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa A2 – “Reglementări urbanistice”.

- **UTR - L3V** Subzona locuințelor în regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim două unități de locuit) și a caselor de vacanță cu P, P+1, P+1+M niveluri.
- **UTR - L7A** Subzona locuințelor individuale cu P, P+1, P+1+M niveluri în regim de construire izolat în afara ariilor protejate.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PĂSTRAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, gaz și telecomunicații.

Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

5. REGULI PRIVIND SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare

județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE SI DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

CONSTRUCTII I CU FUNCTIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

(4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

ASIGURAREA ECHIPARI I EDILITARE

(5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

(6) Lucrările de asigurare a rețelilor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare.

(9) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(10) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților

(11) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(12) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

(13) În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

ASIGURAREA COMPATIBILITATI I FUNCTIUNILOR

(14) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

(15) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(16) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(17) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI

(18) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 2, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

- Zone rezidențiale

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii

(19) Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

LUCRARI DE UTILITATE PUBLICA

(20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

(22) Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările

geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(23) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

(25) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(26) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(27) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

(28) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 119/2014 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul

natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate:

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții.
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm.
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se explicitizeze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile

publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi NP051-2012). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică sau prin soluții locale individuale sau de grup cu avizul organelor sanitare și de protecție a mediului, realizate conform normelor sanitare și cu obligația scrisă și autenticată a beneficiarului de a racorda construcția la rețelele publice atunci când acestea se vor realiza..

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de bransare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014 etc.).

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

PARCELAREA

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(3) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(4) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri.

Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

(7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

(3) Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(4) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică.

(5) Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.

(6) Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea locuințelor, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATii VERZI, ÎMPREJMUIRI SI PARCAJE.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24- 2022.*

Spatii verzi plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
- b) arborii vor avea înălțimea minimă de 5,00 m;

Împrejmuirile

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurări:

- împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 60 **cm** și/sau stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejurirea;

Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu.

Nu este permisă executarea împrejuririlor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;

Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulatie, parcajelor si zonelor verzi

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **UTR - L3V** Subzona locuintelor in regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit) si a caselor de vacanta cu P, P+1, P+1+M niveluri.
- **UTR - L7A** Subzona locuintelor individuale cu P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire izolat in afara ariilor protejate.

DELIMITARE – conform plansei 2 Regementari urbanistice – zonificare

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

- Articolul 1 Utilizări admise
- Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
- Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

- Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
- Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament
- Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
- Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 Circulații și accese
- Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 Spații libere și plantate
- Articolul 14 Împrejmuiri

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

- Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Generalitati

Zona este ocupată cu:

- Locuire individuală cu densitate mică, dezvoltată pe un parcelar de tip urban, omogen și regulat, în mare parte rezultat al unor operațiuni de urbanizare, elaborate anterior prezentului PUG.

UTR - L3V Subzona locuintelor in regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit) si a caselor de vacanta cu P, P+1, P+1+M niveluri.

UTR - L7A Subzona locuintelor individuale cu P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire izolat in afara ariilor protejate.

Delimitare - conform plansei 2 Regementari urbanistice – zonificare

Conditionari primare

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Nu se admit intervenții (reparații capitale, extinderi etc.) care permanentizează construcțiile / corpurile parazitare sau pe cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Secțiunea I – Utilizare functionala

ARTICOLUL 1 – UTILIZARI ADMISE

L3V

- locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit);
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole;
- case de vacanta.

L7A

- locuinte individuale in regim de construire izolat;
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole;
- case de vacanta.

ARTICOLUL 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3V+L7A

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter.
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

Funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- 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 pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.
- nu se va construi pe pante mai mari de 10% in cazul versantilor slab construiti cu stabilitate generala neasigurata sau incerta fara studii geotehnice si lucrari speciale de consolidare;

ARTICOLUL 3 – UTILIZARI INTERZISE

L3V+L7A

- interdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelelor.
- interdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public;
- 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, 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 pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 adiacentesi 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 conformare a cladirilor

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

L3V

Frontul la strada va fi de minim 16m (in cazul in care se propune o locuinta semicolectiva cu doua unitati de locuit amplasate la sol, acestea se vor cupla in adancimea lotului)

Suprafata minima de teren alocata pentru fiecare unitate de locuit: 300mp

Frontul la strada de minim 12m (in cazul in care se propune o locuinta individuala in regim de construire izolat) si suprafata minima a parcelei de 300mp.

Capacitatea maxima a parcelelor este de doua unitati de locuit.

L7A

Suprafata unei parcele construibile, este de minim 300mp, cu un front la strada de minim 12m

Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice-PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3V+L7A

- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcarei celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism

Conform plansei de reglementari urbanistice, amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazilor:

- strada Narciselor: 5,00m;
- strada Fagaras : 5,00m;

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

L7A

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 individuala in regim de construire izolat

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

L3V

pentru locuinta cuplată (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit)

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta individuala in regim de construire izolat

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru toate tipurile de cladiri propuse se aplică OMS119/2014 cu toate actualizările aferente, pentru asigurarea insoririi locuintelor.

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

L3V

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine :

PENTRU 2 locuințe izolate una față de alta

- 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 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată ;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m ;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

PENTRU 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

PENTRU 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii ;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3V+L7A

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate.

Accesul se realizează direct de pe Strada Poiana Narciselor care este reglementată cu un profil de 8 m.

Accesul carosabil, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

L3V+L7A

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

Pentru orice tip de locuințe nou construite, se vor prevedea pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp.

Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

L3V+L7A

Înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească **7,0m** de la cota terenului;

Pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisa să nu depășească **7,0m** de la cota terenului;

Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

L3V+L7A

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Soluțiile constructive propuse pentru aceste construcții sunt următoarele:

- cromatică finisajelor exterioare- materialele și culorile spațiilor edificate se vor alege de către beneficiar și proiectant din catalogul producătorului, astfel încât să se încadreze în mediul înconjurător, fără a avea impact vizual negativ asupra zonei studiate.

Se va asigura o greutate cât mai redusă a construcțiilor ;

Lungimea maximă a laturilor în plan a clădirii nu va depăși 30.0 m.

Raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1.0;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUARE DESEURI

L3V+L7A

Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarului/investitorului, conform avizelor furnizorilor de utilități;

Beneficiarul/investitorul este obligat să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, **se permite utilizarea sistemelor individuale adecvate**, până la momentul extinderii rețelelor în zonă;

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea

rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare;

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate;

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;

Evacuarea deșeurilor de orice tip se va face prin contract cu o firmă de salubritate.

Cate 1 platforma cu containere pentru colectarea selectivă deșeurilor pentru fiecare lot constructibil cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3V+L7A

Spatiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2m pătrați/locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat. Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiale a amplasării construcțiilor, cailor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2mp/locuitor.

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

Spatiile 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 rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;

Se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin ($h_{max}=1.5m$).

Se va asigura un procent de acoperire a suprafeței terenului cu clădiri și cu suprafețe impermeabile sub 24%;

Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

L3V+L7A

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul în formă autentică al vecinului

pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejuriri:

- imprejuriri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separate vor putea fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- imprejuriri 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 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul imprejuririlor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare a terenului

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

L3V+L7A

POT maxim = **24%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

L3V+L7A

CUT maxim = **0,48** mp.ADC/mp.teren

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, UTR-ului propus,

UTR - L3V Subzona locuintelor in regim de construire izolat sau cuplat (de tip semicolectiv cu maxim doua unitati de locuit) si a caselor de vacanta cu P, P+1, P+1+M niveluri.

UTR - L7A Subzona locuintelor individuale cu P,P+1,P+1+M niveluri in regim de construire izolat in afara ariilor protejate.

Delimitare - conform plansei 2 Reglementari urbanistice – zonificare

Sef proiect,
Arh. **Stelian Fleschin**



Intocmit,
Arh. **Daniel Nicolae Chira**