

1. Proiect nr. **54/2020**

**Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala,
lotizare in vederea construirii de locuinte individuale
si modificare reglementari urbanistice in LM2V**

Alba -Iulia, str. Valea Popii, Valea Calugarilor, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar :

**ALBANI-ROCCHETTI SIMONE
GIURGIU ELENA**

Alba Iulia, Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

Iulie 2020



FOAIE DE SEMNATURI

- Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
 - certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- Redactare :**

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 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. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice | A2 | 1 : 500 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |



Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru reglementare trama stradala, lotizare in vederea construirii de locuinte individuale si modificare reglementari urbanistice in LM2V”

Alba -Iulia, str. Valea Popii, Valea Calugarilor, jud. Alba

- Beneficiar:

**ALBANI-ROCCHETTI SIMONE
GIURGIU ELENA**

Alba Iulia, Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 10 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 7785 mp
 - CF.nr 115119
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren 3913 mp
 - C.F. 114473
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 905mp
 - C.F. 115120
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 657 mp
 - C.F. 103409
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – Albani-Rocchetti Simone**
 - Suprafata de teren – 116 mp
 - C.F. 103408
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.6 – Giurgiu Elena**
 - Suprafata de teren – 634 mp

- C.F. 114774
- Folosinta: Arabil-curti constructii /intravilan
- **Proprietatea nr.7 – Giurgiu Elena**
 - Suprafata de teren – 112 mp
 - C.F. 115517
 - Folosinta: Arabil-curti constructii /intravilan
- **Proprietatea nr.8 – Giurgiu Elena**
 - Suprafata de teren – 279 mp
 - C.F. 115518
 - Folosinta: Arabil-curti constructii /intravilan
- **Proprietatea nr.9 – Giurgiu Elena**
 - Suprafata de teren – 687 mp
 - C.F. 115545
 - Folosinta: Arabil-curti constructii /intravilan
- **Proprietatea nr.10 – Giurgiu Elena**
 - Suprafata de teren – 975 mp
 - C.F. 115546
 - Folosinta: Arabil-curti constructii/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.473 din 15.03.2022**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 108/2008

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in

intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

● **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest a acestuia.

● **Amplasamentul:**



● **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general.**

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La NV – Strada Sucevita - UTR D - circulatii - strazi
- La SE – proprietate privata UTR -LM2v - zona de locuinte individuale in panta cu inaltime
- La SV – Strada Valea Popii/ str. Calugarilor - UTR D - circulatii - strazi
- La NE – proprietate privata - UTR -LM2v - zona de locuinte individuale in panta cu inaltime

Vecinătăți funcționale

Zona studiată se află în intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind încadrată prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia în UTR L3A- zonă locuințe individuale, și conform PUZ „Extindere perimetru intravilan Calea Motilor – municipiul Alba Iulia” aprobat cu HCL 108/2008 în UTR LM2v – zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit - situată pe versanți.

2.3. Elemente ale cadrului natural

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrologică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul are o ușoară pantă de la sud la nord, însă condițiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influențează negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulația

● **Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.**

Accesul la terenul studiat se face din strazile Valea Popii, strada Calugarilor, strada Sucevita.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile în intravilanului localității Alba Iulia, dar încă nu este dezvoltată din punct de vedere a tramei stradale, a rețelelor edilitare și a fondului construit.

2.6. Echiparea edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei :

În zonă, la o distanță de aproximativ 400 de m, pe strada Valea Popii există următoarele utilități : apă, canalizare, gaz, curent electric.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Oportunități ale populației

Documentația trece prin procedura de consultare a populației, cu etapele ei specifice în care cei interesați își pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate în cadrul procesului de informare vor fi analizate și vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmează a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
 - Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
 - Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;
 - Studiu geotehnic ;
 - Studiu topografic ;
- **Asigurarea acceselor** : Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ

600-2000 mp și crearea unor strazi care să deservească viitoarelor parcele.

Profilul strazilor propuse va fi:

- Strada propusa A între perpendiculara Valea Popii și strada Calugarilor
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulație pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
 - Strada propusa B – strada fără ieșire
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 7 m (3,5m banda de circulație pentru un singur sens)
 - Strada propusa C – paralela cu Strada Sucevita
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulație pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea rețelelor din strada Valea Popii
- **Utilitati existente** : apa, canalizare, gaz, curent electric.

3.2. Prevederi ale P.U.G/P.U.Z

- *LM2v – zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situată pe versanți.*

Utilizări admise

- locuințe individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

Utilizări admise cu condiționari

- construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului și ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

Funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- să nu polueze chimic și fonic;
- să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare ;
- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții;

- 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.

Pentru subzona LMv2 - locuinte individuale in regim de inaltime P,P + 1(mansarda), cu urmatoarele conditionari:

- 1.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;
- 2.regimul de construire va fi izolat (terasat) cuplat (terasat);
- 3.se va asigura o greutate cat mai redusa a constructiilor ;
- 4.lungimea maxima a laturilor in plan a cladirii nu va depasi 15.0 m.
- 5.raportul dintre dimensiunile in plan ale laturilor cladirilor va fi cat mai apropiat de 1.0;
- 6.inaltimea maxima recomandata este P + 1(mansarda);
- 7.se va asigura un procent de acoperire a suprafetei terenului cu cladiri si cu suprafete impermeabile sub 20%;
- 8.plantarea se va face cu specii ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Utilizari interzise

- 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.
- Inderdictie 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare 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 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.

CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR:

UTR – LM2v:

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	400	8
cuplat	600	12
izolat	600	12
Parcela de colt	650 reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada

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 deveni 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;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de :
 - de **1,90m** a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate;
 - Minim **60 cm** pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre).

- distantele minime fata de 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 **3,00m**.
- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim $1/2$ inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru fortele de interventie;
In functie de marimea parcelei , constructiile se vor amplasa in regim :
 - cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
 - izolat (cu retrageri fata de vecinatati)

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- locuintele semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de **3.0 m**; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
- in cazul loturilor puțin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de **3.0 m**.

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim **15.0 m** pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
- în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornise in

punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de **3.0 m**; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA

- 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:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de **3,0 m**;
- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (**2.20 m.**), cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- în zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

- 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.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4.0 m** lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate.

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcelă rămasă după dezmembrare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

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

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

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru UTR LM2V – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P; P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situata pe versanti

- Regimul maxim de inaltime este de S(D)+P+1/ S(D)+P+M;
- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR

- 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.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pentru UTR LM2V – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P; P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit - situata pe versanti

- in zonele de versanti se recomanda plantarea cu specii de arbori si pomi fructiferi care prin forma radacinilor favorizeaza stabilizarea versantilor, conform unui aviz de specialitate.

IMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

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 inaltime 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 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

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

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim = **20%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

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

Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 600-2000 mp si crearea unor strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazilor propuse va fi:

- **Strada propusa A intre perpendiculara Valea Popii si strada Calugarilor**
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- **Strada propusa B – strada fara iesire**
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 7 m (3,5m banda de circulatie pentru un singur sens)
- **Strada propusa C – paralela cu Strada Sucevita**
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m

- **Cr.c.- zona pentru cai de comunicatie si constructiile aferente**

Funcțiunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicatie rutiera

Funcțiunile complementare admise zonei

- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicatie si infrastructuri, alte instalatii si constructii de acest gen.

Utilizari permise

Tipuri de strazi admise:

- a) Strazi de legatura de categoria a III a
- b) Strazi colectoare de categoria a III a cu un prospect minim de 8 m.
- c) Strazi de categoria a I V a dimensionate conform reglementarilor in vigoare locale

Utilizari permise cu conditii

Pentru subzona Cr se vor autoriza constructiile si amenajarile propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

1. buna desfasurare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si protectie;
2. zonele de siguranta ale drumurilor.

Interdictii permanente

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra unei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice si vor prezenta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie.

Nu se admite realizarea rețelei cailor de comunicatie rutiera fara realizarea de rețele tehnico -edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune lotizarea terenului in parcele de aproximativ 500 mp si crearea unei strazi care sa deserveasca viitoarelor parcele.

Profilul strazii propuse A va fi:

- Trotuar : 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m

- Strada propusa B – strada fara iesire
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 7 m (3,5m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Strada propusa C – paralela cu Strada Sucevita
 - Trotuar : 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor pastra cele doua zone teritoriale de referinta :

- UTR L – zona locuinte individuale si functiuni complementare
- UTR D – Zona circulatii

Se propune o noua zona functionala – UTR LM2v.1 – cu indici maximi POT – 40 % si CUT 0.48

BILANT TERITOARIAL					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	16 063	100	16 063	100	
UTR LMv2	15 525	96.65	2 623	16.33	
UTR D	538	3.35	3 522	21.93	
UTR LMv2.1	0	0	9 918	61.74	
Total	16 063	100	16 063	100	

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiată nu dispune de toate rețele edilitare, se propune dezvoltarea echipării edilitare astfel : extinderea și dezvoltarea rețelelor existente în zona după cum urmează :

- alimentarea cu apă prin extinderea instalațiilor de alimentare cu apă existente în strada Valea Popii.
- Canalizare : Se va extinde rețeaua de canalizare existentă pe Strada Valea Popii pentru loturile propuse .
- alimentarea cu energie electrică pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente în strada Valea Popii.
- pentru telecomunicații se propune extinderea liniilor de telecomunicații din zona
- pentru încălzirea locuințelor se propune dotarea fiecărei locuințe cu centrală termică proprie cu funcționare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se folosește rețeaua de distribuție aflată pe strada Valea Popii.
- pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune pastrarea atat a caracterului zonei, functiunea dominanta ramanand locuirea, cat si a principalelor reglementari existente in prezent pentru zona studiata.

MODIFICARI ALE REGLEMENTARILOR EXISTENTE, PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE

- Completarea listei de functiuni admise cu functiuni turistice.
- Modificarea procentului de ocupare a terenurilor de la 20% la 40%.
- Modificarea coeficientului de utilizare a terenurilor de la 0,4 la 0,48.

Asigurarea acceselor : Accesele la viitoarele parcele se vor face direct din strada Valea Popii si din strazile propuse.

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea retelelor din strada Valea Popii

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**