



SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/365/25.03.2022, CUI: 45856306

IBAN: RO78INGB0000999912318410, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal

**“Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor
pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă”**

Conform certificat de urbanism nr. 1484 din 26.09.2024

Beneficiar: Lasc Ioana

Localizare: Municipiul Alba Iulia, județul Alba

Octombrie 2024



Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

0. Plan de încadrare în zonă
1. Situația existentă
2. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
3. Rețele edilitare
4. Proprietatea asupra terenurilor
5. Posibilitate de mobilare urbană

Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării.
- 1.3. Surse documentare.

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1. Evoluția zonei.
- 2.2. Încadrare în localitate.
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. Circulația.
- 2.5. Ocuparea terenurilor.
- 2.6. Echipare edilitară.
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Opțiuni ale populației.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadru legal.

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune



SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/365/25.03.2022, CUI: 45856306

IBAN: RO78INGB0000999912318410, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NUMĂRUL: 8 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: “Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal - documentare, fundamentare, propuneri, reglementări.

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba, CF nr. 77728 Alba Iulia

BENEFICIAR: Lasc Ioana

PROIECTANT GENERAL: SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: Arh. Zsolt Freund-Fleschin,

Arh. Karina Man

DATA ELABORĂRII: octombrie 2024

1.2 Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

În vederea elaborării documentației de urbanism s-au stabilit principalele obiective de reglementare urbanistică, condițiile de integrare a noii construcții în contextul urban existent, precum și compatibilitatea investiției propuse cu funcțiunile și echipamentele tehnico-edilitare din zonă.

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

Obiectivul PUZ-ului este de a defini și reglementa amplasarea celei de-a doua locuințe individuală în cadrul imobilului identificat prin CF 77728, proprietate privată - Lasc Ioana, în suprafață de 1150 mp, situată în Alba Iulia, str. Cocorilor, nr 12, jud Alba.

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, având reglementarea de UTR **L6A – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc**. Pentru zona de studiu se impune obligativitate de elaborare Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările pentru zonă.

Conform Planului Urbanistic General, UTR L6A are următorul caracter - *“Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare înguste și adanci (raport l/L > 4), cu anexe gospodaresti care separa curtea de grădini cultivate, având o liziera de pomi pe limita de fund sau/și între parcele, situate în Paclisa și Oarda . Clădirile izolate de forma alungita au un calcan spre o limita de proprietate și fațada lungă orientată spre calcanul casei învecinate dispuse în mod similar .*

Plan Urbanistic Zonal - *“Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă” - Memoriu de prezentare*



Acest tip de țesut rezidential este adaptat atat funcțiunii de tip rural cât și urban și confera imaginii stradale o mare coerenta volumetrica. Se asigura o buna insorire și luminare datorită acoperirii volumelor in doua ape (planta de cca 40- 45°) precum și o buna intimitate dar, se constata trei dezavantaje – (1) orice insertie de alt tip de locuință se înscrie cu dificultate în parcelarul existent , (2) locuința are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viața urbană, (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafața pereților exteriori)”

1.3 Surse documentare

Certificat de urbanism: **nr. 1484 din 26.09.2024**

Extras de carte funciară: CF nr. 77728 (intravilan) Alba Iulia - curți construcții (479mp), arabil (671mp), proprietar Ioana Lasc

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Zona studiată se află în Oarda de Jos, localitate componentă a municipiului Alba Iulia, care păstrează un caracter preponderent rural, cu un țesut urbanistic specific localităților ardelenesti de tip sat compact. Subzona este definită de parcelare longitudinală – loturi înguste și adânci (raport L/L > 4), ocupate de locuințe izolate cu regim de înălțime P sau P+1, amplasate în adâncimea parcelei, cu calcanul orientat spre limita de proprietate și fațada principală alungită, orientată paralel cu cea a clădirii învecinate.

Locuințele existente urmează modelul tradițional ardelenesc, cu volume simple acoperite în două ape, cu o pantă de aproximativ 40–45°, care contribuie la o coerență vizuală și volumetrică remarcabilă a fronturilor stradale. De asemenea, curțile sunt delimitate funcțional între spațiul gospodăresc și grădinile cultivate, fiind frecvent întâlnită prezența unei liziere de pomi pe limita de fund sau între parcele.

Infrastructura urbană este parțial dezvoltată, zona beneficiind de acces rutier și rețele de utilități publice (apă, electricitate, gaze naturale), însă în zonele mai periferice ale UAT-ului se impun intervenții pentru extinderea sau modernizarea rețelelor edilitare. Se remarcă o presiune crescută pentru urbanizare și pentru densificarea țesutului construit existent, dar și prezența unei tendințe generale de extindere a funcțiunii de locuire în zonele periurbane.

Față de situația existentă, funcțiunea propusă prin prezentul PUZ se va integra foarte bine în parcelarul rural, păstrând caracterul zonei cu mai multe construcții/anexe în interiorul loturilor.

Potențial de dezvoltare

Tema-program formulată de beneficiar are ca obiectiv edificarea unei a doua locuințe individuale pe terenul situat în intravilanul localității componente Oarda de Jos, Municipiul Alba Iulia, în cadrul unei zone rezidențiale cu caracter rural bine conturat.

Amplasamentul studiat face parte dintr-o subzonă specifică locuințelor rurale ardelenesti, cu loturi înguste și adânci, cu o parcelare coerentă și adaptată construcțiilor izolate, orientate paralel și echilibrat în cadrul țesutului tradițional. Relieful plan și lipsa constrângerilor naturale majore asigură condiții optime pentru dezvoltarea unei locuințe suplimentare, fără intervenții majore asupra configurației terenului. Accesul se realizează dintr-o stradă existentă (str. Cocorilor), iar zona este deja deservită de utilități publice (apă, canalizare, electricitate, gaze naturale), ceea ce permite integrarea facilă a noii construcții în rețeaua urbană existentă.

Prin realizarea celei de-a doua locuințe, se urmărește optimizarea utilizării terenului și sprijinirea unei dezvoltări rezidențiale echilibrate în zonele periurbane ale municipiului, în acord cu nevoile actuale de locuire ale populației. Proiectul propus menține caracterul unitar și specific al zonei, contribuind la consolidarea tipologiei de locuire tradițională și la asigurarea continuității țesutului construit.

Dezvoltarea locuirii individuale în Oarda de Jos este susținută de apropierea de zona urbană, accesibilitatea către rețeaua de transport (DN1 și autostrada A10), dar și de interesul crescut pentru locuirea în zone mai puțin densificate. Astfel, proiectul propus se înscrie într-o direcție coerentă de dezvoltare locală, fără a afecta echilibrul urbanistic al zonei și fără a genera presiune suplimentară asupra infrastructurii existente.

Documentația de față are rolul de a reglementa urbanistic această intervenție punctuală, prin stabilirea condițiilor de construire în acord cu caracterul rural al subzonei și principiile dezvoltării durabile, fără a altera identitatea arhitecturală și peisajul construit existent.

2.2 Încadrarea în localitate

Încadrarea în zonă

Terenul studiat se află în Oarda de Jos, localitate componentă a municipiului Alba Iulia, conform CF 77728, imobilul este amplasat în intravilan.

Terenul se învecinează:

- pe latura de est: cu Strada Cocorilor aflată în domeniul public
- pe latura de nord: cu teren aflat în proprietate privată, subzona L6A – *Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc*
- pe latura de vest: cu teren aflat în proprietate privată, subzona L6A – *Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc*
- pe latura de sud: cu teren aflat în proprietate privată, subzona L6A – *Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc*

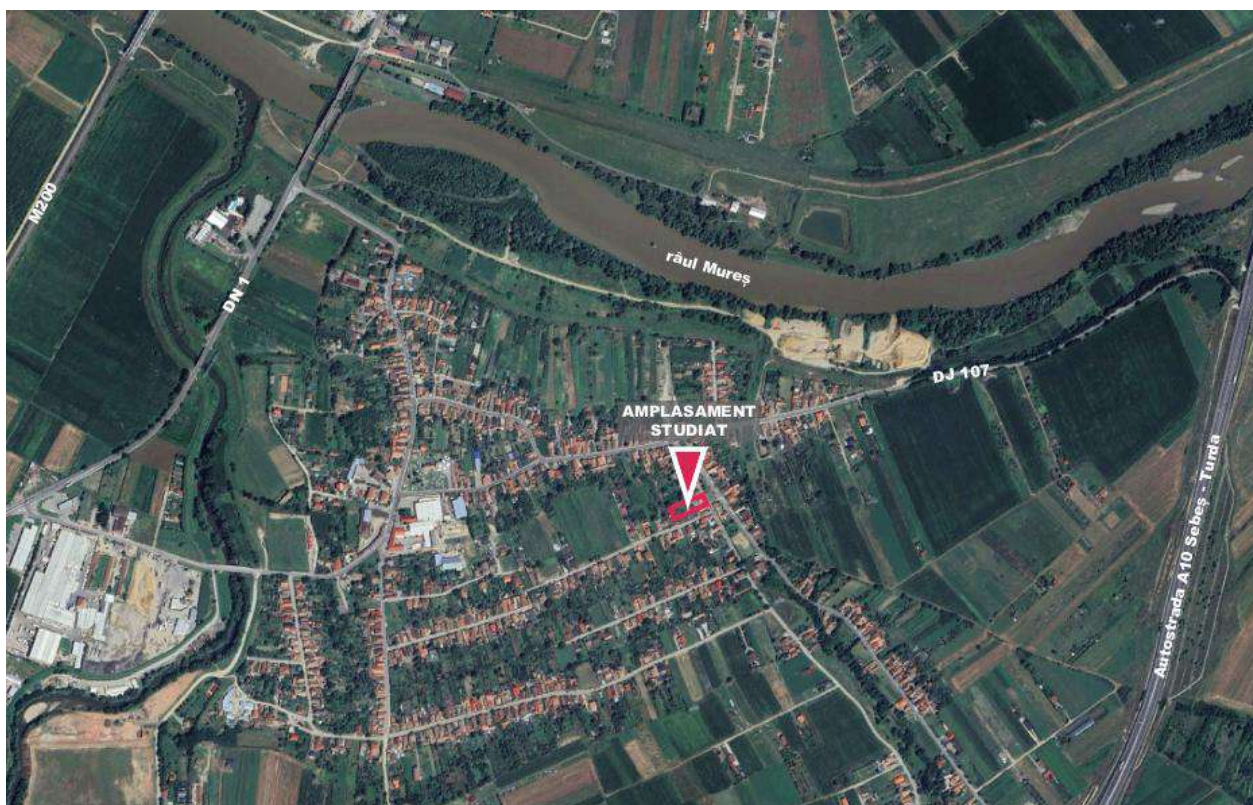


FIG.1 Încadrarea în teritoriu

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Relația terenului studiat cu Municipiul Alba Iulia și localitățile învecinate se realizează în prezent prin intermediul Străzii Cocorilor, care asigură accesul direct la rețeaua stradală din Oarda de Jos, parte componentă a municipiului.

Amplasamentul beneficiază de o bună conectivitate rutieră spre centrul orașului Alba Iulia și alte cartiere, iar distanța redusă până la DN1 și Autostrada A10 contribuie la o accesibilitate ridicată la nivel regional.

Situl are acces la mijloacele de transport public, prin rutele operate de transportul public local în Oarda de Jos și Oarda de Sus, stațiile de autobuz fiind la aproximativ 150 metrii.

În perspectivă, sistemului de piste de biciclete din municipiu ar putea asigura o legătură mai bună între zonele periurbane și centrul orașului.

Din punct de vedere tehnico-edilitar, terenul este racordat la rețelele publice de utilități – alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, rețea de gaz și iluminat public – ceea ce permite realizarea construcției propuse fără dificultăți de ordin tehnic. Aceste rețele au racorduri funcționale pentru parcela studiată, urmând a fi extinse/adaptate pentru deservirea noii construcții.

Serviciile de interes public și general necesare (educație, sănătate, comerț, administrație) sunt asigurate la nivelul municipiului Alba Iulia, la o distanță accesibilă față de amplasament, fapt care contribuie la integrarea funcțională a zonei într-un ansamblu urban coerent.

Terenul este situat față de principalele repere din oraș, la:

- 5 km distanță față de Cetatea Alba Carolina
- 4 km distanță față de nodul de autostradă A10
- 1 km distanță față de drumul național DN1
- 4,5 km distanță față de gară și autogară
- 150 m față de stațiile de autobuz de pe Strada Cocorilor

2.3 Elemente ale cadrului natural**Relief**

Terenul este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină Lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte. Amplasamentul este situat pe terasa a II-a râului Mureș.

Arealele în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat și fără riscuri de alunecare a terenului.

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă bine individualizată a Mureșului.

Hidrografie

Teritoriul face parte din bazinul hidrografic al râului Mureș. Acesta curge la nord de terenul studiat, la o distanță de 415 metrii.

Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber cantonată în aluviunile detritice groasere din zonele de terasă și versant.

Condiții geotehnice

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Memoriu de prezentare

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: 0,10g
- Perioada de colț $T_c = 0,7$
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80-0.90 m de la cota terenului natural

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

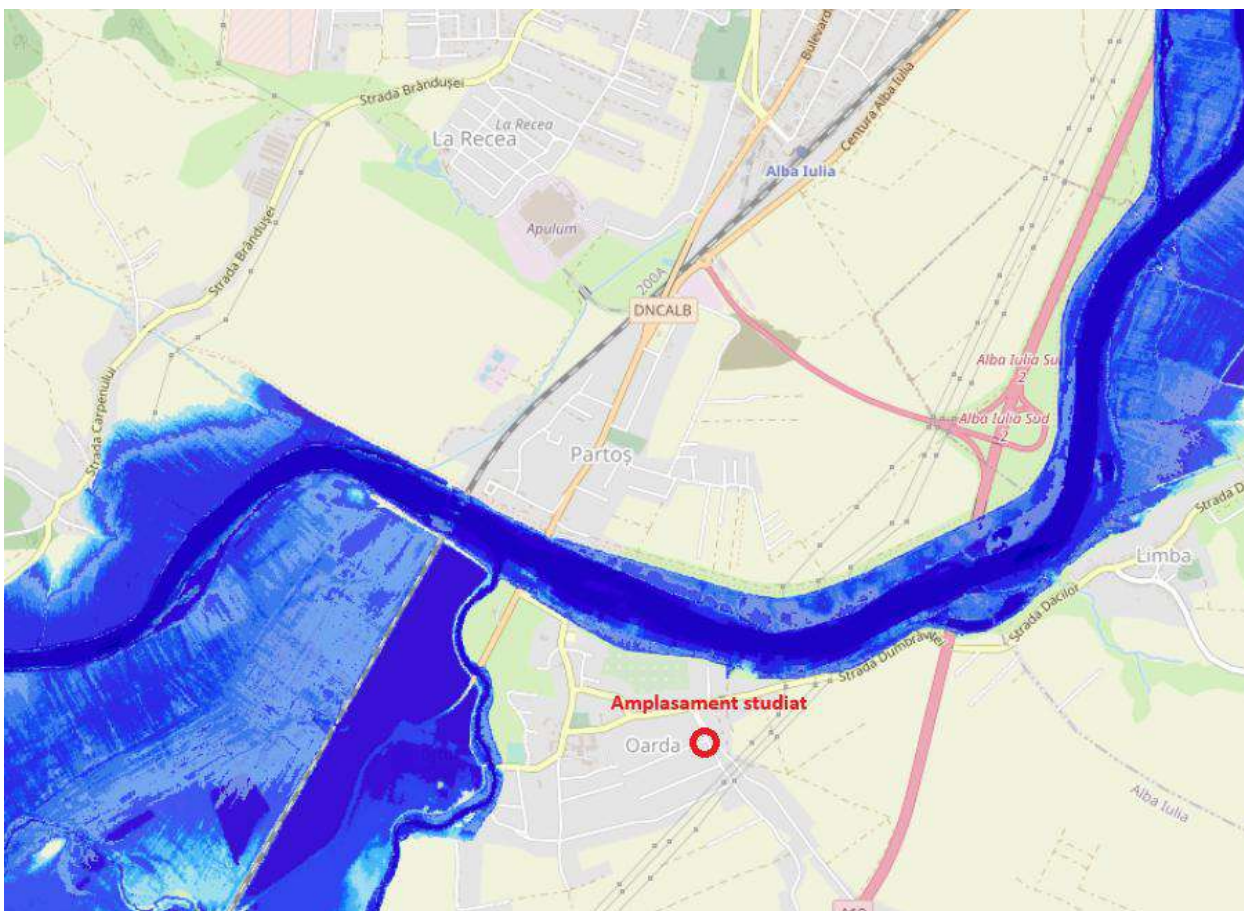


FIG.2 Hartă zone inundabile, Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să periclitize stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.4 Circulatia

Relația terenului studiat cu Municipiul Alba Iulia și localitățile învecinate se realizează în prezent prin intermediul Străzii Cocorilor, arteră locală care asigură accesul auto direct la parcela și care se

Plan Urbanistic Zonal - *"Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă"* - Memoriu de prezentare

conectează ulterior cu Strada Dumbrăviței, Strada Biruinței și DN1, principala axă rutieră ce traversează municipiul Alba Iulia și facilitează conectivitatea regională. Distanța redusă față de Autostrada A10 (aproximativ 4 km) și legătura relativ facilă cu zona centrală a orașului (aproximativ 10 minute) conferă o accesibilitate optimă pentru locuințele individuale din această zonă periferică. În ceea ce privește circulația pietonală, strada Cocorilor este parțial echipată cu trotuare, însă acestea necesită îmbunătățiri pentru a asigura o mobilitate sigură și confortabilă. Zona nu este în prezent conectată la rețeaua Velo urbană.

Inserarea celei de-a doua locuințe pe parcelă nu presupune modificări ale sistemului circulațiilor existente, ci doar optimizarea accesului auto și pietonal în interiorul proprietății, în conformitate cu reglementările urbanistice locale și normele de siguranță rutieră. Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Cocorilor, fără a afecta traficul general sau regimul de utilizare al drumurilor publice.

Pentru o mai bună funcționare a zonei rezidențiale pe termen lung, se recomandă modernizarea infrastructurii stradale locale (lărgirea trotuarelor și a spațiilor verzi de aliniament), aceste intervenții ar contribui creșterea conectivității pietonale cu Oarda de Sus și la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor.

2.5 Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Terenul pentru care se elaborează PUZ este ocupat în prezent de curți construcții și de teren arabil (în posteriorul parcelei).

Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 1150 mp

Relaționări între funcțiuni

Terenul studiat se integrează într-o zonă cu funcțiune dominantă de locuire individuală, desfășurată pe un parcellar rural specific, cu loturi înguste și adânci, similar cu cel al amplasamentului. Noua locuință propusă prin prezentul PUZ păstrează caracterul funcțional al zonei, fiind compatibilă cu vecinătățile și nu generează conflicte funcționale. Astfel, intervenția propusă contribuie la consolidarea tipologiei existente și la menținerea coerenței funcționale și urbanistice a ansamblului.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Zona studiată prezintă un grad redus de ocupare cu fond construit, specific parcellarului rural predominant, în care fiecare lot cuprinde o locuință individuală, anexe și o zonă extinsă de grădină. Pe parcela analizată există în prezent o construcție cu o amprentă la sol de 62 mp, restul terenului fiind folosit ca spațiu verde sub formă de grădină cultivabilă.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Zona este deservită minimal cu servicii de interes public/general. Pentru servicii mai complexe, amplasamentul beneficiază de o conexiune bună cu orașul.

Asigurarea cu spații verzi

Spațiul verde format din grădina cultivabilă se va menține în urma propunerii. Totodată, amplasamentul beneficiază de un parc de mici dimensiuni, dotat cu loc de joacă la 20 metri distanță.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Plan Urbanistic Zonal - *“Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă”* - Memoriu de prezentare

Nu au fost identificate riscuri naturale semnificative (inundații, alunecări de teren) pe amplasament sau în proximitate, care să pericliteze obiectivelor ce se propun.

Principalele disfuncționalități

- Zona este caracterizată de prezența mai multor construcții și anexe edificate fără respectarea prevederilor legale în materie de autorizare, fapt ce conduce la fragmentarea țesutului urban și la degradarea imaginii periurbane a cartierului.
- Se constată absența funcțiunilor specifice unui nucleu central definit în cadrul cartierului Oarda de Jos, fostă vatră sătească, ceea ce determină o lipsă de coerență funcțională și identitară în organizarea teritoriului.

Priorități

- Pentru menținerea caracterului specific de locuire pe un parcelar rural de tip ardelenesc, se recomandă stabilirea unor retrageri minime față de aliniament care să reflecte distanțele tradiționale față de drum ale vechilor șuri sau gospodării auxiliare, contribuind astfel la conservarea caracterului arhitectural și peisager specific.
- Amplasarea noii construcții va trebui corelată cu adâncimea tradițională a parcelelor, astfel încât să nu se afecțeze negativ relația spațială caracteristică dintre clădire, curte și grădină. Se recomandă păstrarea unei adâncimi construite maxime care să permită menținerea grădinilor în partea posterioară a lotului, ca element definitoriu al organizării gospodăriei rurale.

2.6 Echipare edilitară

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zona rezidențială Oarda de Jos sunt prezente toate rețelele necesare dezvoltării investiției propuse (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaz, telecomunicații, iluminat public). Terenul studiat este deja parțial racordat la aceste rețele, prin locuința existentă, iar extinderea sau adaptarea instalațiilor pentru deservirea noii locuințe se va realiza conform studiilor tehnice de specialitate, avizate în condițiile legii.

2.7 Probleme de mediu

Relația cadrul natural - cadrul construit

Terenul în studiu este amplasat în Oarda de Jos, localitate componentă a Municipiului Alba Iulia, într-o zonă cu caracter rural și funcțiune dominantă de locuire individuală. Cadrul natural al zonei este compus din în extravilan din terenuri agricole, grădini, livezi și pășuni, care coexistă cu locuințele existente din intravilan, dezvoltate gradual, într-un parcelar tradițional, alungit, specific satelor ardelenesti. Pe terenul analizat există deja o locuință, iar noua construcție propusă se va încadra în tipologia și caracterul existent al zonei, fără a genera presiuni asupra cadrului natural sau dezechilibre funcționale.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale.

Amprenta antropică este deja prezentă în areal, atât prin locuințele existente, cât și prin utilizarea gospodărească a terenurilor. Astfel, impactul asupra mediului natural va fi redus, întrucât terenul nu are o valoare naturală deosebită, fiind deja afectat de utilizări agricole și rezidențiale. Nu există rezervații naturale, arii protejate sau zone de protecție sanitară în vecinătatea amplasamentului,

iar introducerea unei noi locuințe nu afectează echilibrul ecologic local. Dimpotrivă, propunerea contribuie la completarea firească a țesutului construit, în armonie cu regimul existent și specificul rural al zonei.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zonă

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Fondul construit sau cel natural din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8 Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiari, s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, justificat de necesitatea reglementării parcelei, în vederea edificării celei de-a doua locuințe pe parcelă.

Planul Urbanistic Zonal încurajează dezvoltarea controlată și reglementată a zonei pentru ca aceasta să fie ușor de gestionat.

Astfel planul stabilește:

- Funcțiunea dominantă a zonei – **L6A – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc**;
- Reglementări de urbanism specifice, detaliate, permisiuni/restricții pentru controlul dezvoltărilor viitoare; organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii urbane și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.);
- Măsuri de protecție a mediului

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiul topografic a fost întocmit în sistem de coordonate Stereografic 1970 și cote Marea Neagră 1975, reflectând situația reală din teren. Ridicarea topografică evidențiază limitele de proprietate, construcțiile existente, căile de acces, rețelele edilitare și elementele de relief. Amplasamentul are o configurație plană, fără denivelări semnificative, ceea ce permite o bună încadrare a noilor construcții în teren și nu impune lucrări speciale de modelare.

Studiul geotehnic evidențiază condiții de fundare favorabile, specifice zonei analizate, caracterizate prin teren de fundare stabil, cu stratificație relativ uniformă și fără riscuri geotehnice majore (alunecări, tasări diferențiate, infiltrații excesive). Nivelul apei subterane este situat la o adâncime care nu afectează lucrările de construcție, iar capacitatea portantă a terenului este corespunzătoare pentru tipul de clădiri propuse.

Pe baza celor două studii se poate concluziona că terenul este corespunzător pentru realizarea investiției propuse, nefiind identificate restricții topografice sau geotehnice care să impună limitări semnificative de construire.

3.2 Prevederi ale Planului Urbanistic General

Conform Planului Urbanistic General, UTR L6A are următorul caracter - *“Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare înguste și adanci (raport l/L > 4), cu anexe gospodaresti care separa curtea de grădini cultivate, având o liziera de pomi pe limita de fund sau/și între parcele, situate în Paclisa și Oarda . Clădirile izolate de forma alungita au un calcan spre o limita de proprietate și fațada lungă orientată spre calcanul casei învecinate dispuse în mod similar . Acest tip de țesut rezidențial este adaptat atât funcțiunii de tip rural cât și urban și conferă imaginii stradale o mare coerentă volumetrică. Se asigură o bună însorire și luminare datorită acoperirii volumelor în două ape (planta de cca 40- 45°) precum și o bună intimitate dar, se constată trei dezavantaje – (1) orice insertie de alt tip de locuință se înscrie cu dificultate în parcelarul existent , (2) locuința are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viață urbană, (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafața pereților exteriori)”*.

3.3 Valorificarea cadrului natural

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul analizat are o topografie plană, fără declivități semnificative, ceea ce permite o construire facilă și o sistematizare simplă a parcelei. Amplasamentul nu presupune lucrări de terasare sau modelare a reliefului, ceea ce reduce impactul asupra solului și facilitează racordarea la infrastructura existentă.

Construibilitatea și spații libere de construcții

Scopul principal al prezentei documentații PUZ este reglementarea urbanistică a condițiilor de construire pentru edificarea unei a doua locuințe individuale pe o parcelă situată într-o zonă cu caracter rural, în intravilanul localității Oarda de Jos. Terenul beneficiază de deschidere și dimensiuni suficiente

pentru a permite amplasarea celei de-a doua locuințe cu respectarea retragerilor minime, POT-ului, CUT-ului și a regimului de înălțime, în conformitate cu reglementările urbanistice propuse.

Pe parcelă va fi păstrată o zonă verde generoasă în partea din spate a terenului, utilizată ca grădină și spațiu gospodăresc, contribuind astfel la menținerea echilibrului dintre construit și spațiu verde. Se vor asigura spații libere pentru iluminare naturală, ventilare și intimitate, conform normelor în vigoare.

Prin intervenția propusă se păstrează caracterul specific al zonei, iar noile construcții se vor integra armonios în cadrul existent, fără a afecta negativ

Condiții de fundare

Terenul destinat construcțiilor nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: 0,10g
- Perioada de colț $T_c = 0,7$
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural. Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

3.4 Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere

Organizarea circulației rutiere în zona studiată nu presupune modificări asupra rețelei stradale existente, întrucât Strada Cocorilor dispune deja de un profil rutier adecvat pentru traficul local specific zonei de locuire individuală. Strada este configurată cu două benzi carosabile a câte 3,3 metri fiecare, o zonă verde de 1 metru între carosabil și trotuar, o rigolă de colectare a apelor pluviale de 70 cm și un trotuar pietonal cu lățimea de 1,7 metri, asigurând o circulație fluentă și sigură atât pentru autovehicule cât și pentru pietoni.

Accesul auto și pietonal la imobil se va realiza din strada existentă, în condiții legale, fără afectarea circulației publice. Configurația actuală permite manevrarea în siguranță a vehiculelor de acces și intervenție, iar fluxul de circulație este considerat a fi adecvat pentru funcțiunea propusă, respectiv locuire individuală.

Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor va fi asigurată în interiorul parcelei, prin amenajarea unui loc de parcare aferent noii locuințe, în conformitate cu cerințele legislației și normativelor urbanistice în vigoare pentru funcțiunea de locuire individuală. Amplasarea locului de parcare se va face pe terenul proprietate privată, astfel încât să nu afecteze circulația publică de pe strada Cocorilor și să respecte retragerile impuse prin regulamentul local.

Organizarea circulației pietonale

Nu se propune realizarea de trotuare în zona studiului, întrucât Strada Cocorilor beneficiază deja de trotuar pietonal pe partea de vest, iar accesul pietonal la locuință se va realiza prin alei amenajate în interiorul parcelei, ce vor lega accesul din stradă de intrările în clădiri, asigurând o circulație facilă și sigură.

Organizarea pistelor de biciclete

În prezent, în zona Oarda de Jos nu există infrastructură velo dedicată și nici nu se propune amenajarea de piste pentru biciclete în cadrul parcelei sau în zona PUZ-ului. Circulația bicicliștilor se desfășoară în regim partajat cu traficul auto, pe platforma carosabilă generoasă (6,6 -8 metrii) a străzilor existente.

3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Proiectul propus se va amplasa pe o parcelă proprietate privată, situată în intravilanul localității Oarda de Jos, aparținând administrativ de Municipiul Alba Iulia, identificată prin CF nr. 77728

În urma analizei situației existente, a prevederilor din Planul Urbanistic General în vigoare și a tendințelor locale de dezvoltare, s-a concluzionat că tema program are ca obiectiv realizarea celei de-a doua locuințe pe parcelă în cauză reprezintă o dezvoltare firească și coerentă, în acord cu caracterul zonei, care este preponderent rezidențial, cu regim de construire de tip parcelar rural.

Funcțiunea de locuire propusă este compatibilă cu vecinătățile imediate, întrucât zona este ocupată aproape exclusiv de locuințe unifamiliale și grădini familiale.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Teren pentru dezvoltarea de locuințe
- Teren pentru spații verzi amenajate
- Circulație pietonală și acces carosabil

Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL - situație existentă						
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME
		MP	%	%		MAX
	suprafata analizata	17203				
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	1150,00	100,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	1150,00	100,00%			
L6A	subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc	1150,00	100,00%	25,00%	0,75	P+1 7m de la CTS

BILANȚ TERITORIAL - reglementări detaliate										
	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM
		MP	%	MP	%	MP	%			INALTIME
		suprafata analizata	17203						%	
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	1150,00	100,00%	1150,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	1150,00	100,00%	1150,00	100,00%	0,00	0,00%			
L6A	subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc	1150,00	100,00%	0,00	0,00%	1150,00	100,00%	25,00%	0,75	P+1 7m de la CTS
L6A_c	subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc	0,00	0,00%	1150,00	100,00%	1150,00	100,00%	25,00%	0,75	P+1 7m de la CTS

Indicatori urbanistici

- Regimul de înălțime maxim: P+1, cu o înălțime maximă la cornișă de 7m
- Procentul de ocupare a terenului (POT) maxim: 25%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) maxim: 0,75

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Etapizarea implementării proiectului

- Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării.
- Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal.
- Aprobarea PUZ.
- Elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a parcelei (nu este cazul, imobil bransat la utilități)
- Execuția lucrărilor de echipare completă edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

Branșarea la rețeaua centralizată se va face pe cheltuiala viitorilor beneficiari.

Alimentare cu apă

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă din str. Cocorilor.

Evacuarea apelor uzate

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă din str. Cocorilor.

Evacuarea apelor pluviale

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Branșarea se va face de la rețeaua existentă din str. Cocorilor.

Alimentare cu energie electrică

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor.

Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Memoriu de prezentare

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică precum panourile fotovoltaice.

Alimentarea cu energie electrică se va face din din str. Cocorilor prin bransament. Lucrările vor fi executate de către o firmă atestată pentru acest gen de lucrări pe baza studiilor de soluție și a proiectelor realizate de Distribuție Energie Electrică România, cu respectarea tuturor normativelor și prevederilor în vigoare.

Zone de protecție magistrale electrice de medie și înaltă tensiune

Terenul ce face obiectul PUZ-ului nu este afectat de zonele de protecție ale magistrelor electrice de medie și înaltă tensiune.

Iluminat public

Nu este cazul

Telecomunicații

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de telecomunicații, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor. Bransarea se va face de la rețeaua existentă din str. Cocorilor.

Alimentare cu gaz

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu gaz, toate cheltuielile de bransare fiind responsabilitatea lor (doar dacă în incintă vor fi echipamente cu funcționare pe combustibil gazos). Bransarea se va face de la rețeaua existentă din str. Cocorilor.

Gospodărire comunală

Viitorii beneficiari privați sunt obligați să aibă amenajate în interiorul parcelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

Colectarea deșeurilor se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii realizat între viitorii beneficiari și firma respectivă.

3.7 Protecția mediului

Propuneri vizând protecția mediului

1. Se vor identifica soluții bazate pe natură pentru crearea unui microclimat local favorabil, precum amplasarea de garduri vii și perdele vegetale perimetrare pentru reducerea prafului.
2. Vor fi utilizate materiale permeabile (pavaje ecologice, grilaje verzi) pentru suprafețele pietonale și carosabile, în scopul infiltrării apei pluviale și reducerii scurgerilor de suprafață.
3. Plantările se vor realiza cu specii vegetale autohtone rezistente la condițiile locale (ex. Mesteacăn, carpen, stejar, păducel, arbuști fructiferi), evitându-se utilizarea plantelor exotice.
4. Se va menține o zonă de grădină și livezi tradiționale în partea posterioară a parcelei, contribuind la conservarea biodiversității și a tipologiei rurale locale.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.

Funcțiunile propuse nu generează emisii / deversări de substanțe poluante / toxice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin PUZ nu periclitizează în niciun fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

Protecția calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002.

În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislației aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului. În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spații adecvate pe fiecare parcelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere,

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare proprietar din zonă este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrășământ biologic, acolo unde se poate)
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între viitorii proprietari și o firmă specializată de salubritate)

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Memoriu de prezentare

- Deșeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă reziduuri de substanțe toxice și periculoase.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Pe lângă conservarea grădinii existente, se vor realiza fâșii de vegetație decorativă și zone plantate cu gazon, în special în jurul construcției propuse și de-a lungul aleilor pietonale amenajate în interiorul parcelei. De asemenea, arborii existenți de talie medie și mare vor fi păstrați, pe cât posibil, pentru a menține caracterul verde și natural al amplasamentului.

Se vor planta suplimentar arbori și arbuști ornamentali, adaptați zonei, cu rol estetic, de umbră și îmbunătățirea microclimatului local.

3.8 Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

Regimul juridic

Identificare imobil:

- Extras de carte funciară nr. 77728 Alba Iulia;
- Imobil: teren în suprafață totală de 1150 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: UAT Alba Iulia / ALBA, Loc. Oarda, Str. Cocorilor, Nr. 12
- Natura proprietății: proprietate privată.
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

În zona studiată nu sunt identificate obiective de utilitate publică existente sau propuse, iar terenul nu este afectat de servituți legate de astfel de funcțiuni. Prin urmare, proiectul propus nu interferează cu infrastructura sau interesele publice existente.

3.9 Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare-
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Memoriu de prezentare



- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere reglementările urbanistice aplicabile în prezent pe terenul studiat, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru reglementarea urbanistică adecvată funcțiunii propuse. Prin acest PUZ se va defini și reglementa amplasarea celei de-a doua locuințe individuale pe parcelă (locuințe semicolective cu două unități locative). Se vor stabili prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor în contextul zonei studiate.

Scopul documentației este de a asigura o dezvoltare coerentă, durabilă și integrată în contextul local, printr-o structurare spațială clară, care va permite utilizarea eficientă a terenului subutilizat, păstrarea caracterului rural, fără depășirea indicatorilor urbanistici existenți.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal reprezintă o etapă esențială în procesul de urbanizare a terenului situat în intravilanul localității Oarda de Jos, aflat în domeniul public al Municipiului Alba Iulia. Documentația oferă cadrul necesar pentru o utilizare optimă a terenului și poziționarea celei de-a doua locuințe pe parcelă, păstrând specificul, dezvoltat pe un parcelar rural, al zonei.

Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate și eventuale restricții

Propunerile prezentate prin această documentație conturează o bază solidă pentru implementarea unui proiect de mică amplasare, ce își dorește să densifice o parcelă în limita indicatorilor urbanistici existenți.

Din punct de vedere funcțional, dezvoltarea propusă este compatibilă cu vecinătățile, în special cu caracterul rezidențial al zonei, iar integrarea sa se face în mod firesc atât din perspectiva utilizărilor permise, cât și din cea a morfologiei.

Orice intervenție ulterioară se va realiza cu respectarea strictă a prevederilor reglementate prin documentația PUZ, atât partea scrisă (Memoriu General, RLU), cât și planșele desenate. Aceste documente sunt valabile doar în forma semnată și ștampilată conform prevederilor legale.

5. Plan de acțiune

Nr. crt	Denumirea obiectivelor propuse	Evaluarea estimativă a costurilor (lei)	Responsabilul finanțării	Etapele de realizare a operațiunilor și investițiilor
1	Obținere Autorizație de construire Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse		Beneficiar	După aprobarea PUZ
2	Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire		Beneficiar	După obținerea AC
3	Recepția lucrărilor		Beneficiar	După finalizarea lucrărilor

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

Întocmit,
arh. Karina Man







SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/365/25.03.2022, CUI: 45856306

IBAN: RO78INGB0000999912318410, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereznt Planului Urbanistic Zonal

**“Elaborarea Puz în vederea modificării reglementărilor
pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă”**

Conform certificat de urbanism nr. 1484 din 26.09.2024

Beneficiar: Lasc Ioana

Amplasament: Municipiul Alba Iulia, județul Alba

Octombrie 2024

Cuprinsul memoriului de prezentare

I. Dispoziții generale

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

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară și evacuarea deșeurilor
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
11. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

III. Zonificarea funcțională

12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din zona studiată

L6A_c – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc

V. Unități teritoriale de referință



SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/365/25.03.2022, CUI: 45856306

IBAN: RO78INGB0000999912318410, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

Date de recunoaștere a documentației

PROIECT NUMĂRUL: 8 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII: “Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă”

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal - documentare, fundamentare, propuneri, reglementări.

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Intravilan, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba, CF nr. 77728 Alba Iulia

BENEFICIAR: Lasc Ioana

PROIECTANT GENERAL: SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: Arh. Zsolt Freund-Fleschin,

Arh. Karina Man

DATA ELABORĂRII: Octombrie 2024

I. Dispoziții generale

Articolul 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu.

Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări.

Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/ 2001, cu modificările și completările ulterioare.

Orice documentație de urbanism, ulterioară Planului Urbanistic Zonal - **“Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă”**, care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Articolul 2 - Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare; • Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;

- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000.

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe.

Articolul 3 - Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față



SC BIROU DE PROIECTARE MKG DESIGN SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: J1/365/25.03.2022, CUI: 45856306

IBAN: RO78INGB0000999912318410, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 1.150 mp.

Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Articolul 4 - Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)

Orice intervenție asupra terenului sau construcțiilor existente trebuie să respecte principiile dezvoltării durabile, să evite degradarea solului, a apelor subterane și de suprafață, precum și afectarea negativă a biodiversității locale.

Amenajările noi vor include măsuri de integrare armonioasă în peisajul natural și construit, utilizând materiale, volume și soluții tehnice care nu afectează coerența vizuală și caracterul zonei.

Obligația menținerii unui echilibru între suprafața construită și spațiile verzi: se va asigura o proporție adecvată de spații verzi, grădini și plantații care contribuie la protecția mediului și a sănătății locuitorilor.

Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

Articolul 5 - Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)

Expunerea la riscuri naturale

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

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 și de poluare a factorilor de mediu

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.

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 echipării edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor 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.

Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării noilor consumatori la rețelele edilitare.

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

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților.

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 impune 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 mineralizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

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

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 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 compatibilității funcțiunilor

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.

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.

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.

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

Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, 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:

L6A_c – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

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.

Lucrări de utilitate publică

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.

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.

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.

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

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.

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

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.

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.

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Regulament Local de Urbanism

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.

Articolul 6 - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (HG 525/1996).

Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Regulament Local de Urbanism

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul

Amplasarea față de infrastructura electrică de medie și înaltă tensiune

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 7 - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 5 m) la drumurile publice sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de UAT.

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Regulament Local de Urbanism

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

- a) Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- b) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- c) Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
- d) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
- e) Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

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. anterior, 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 24-2023

Articolul 8 - Reguli cu privire la echiparea tehnico edilitară și evacuarea deșeurilor

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Regulament Local de Urbanism

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

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.

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

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.

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 impune 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.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către beneficiarii / inițiatorii PUZ, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de beneficiar sau de investitor.

Se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A - construire a doua locuință pe parcelă" - Regulament Local de Urbanism

cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Evacuarea deșeurilor

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Articolul 9 - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)

Parcelarea

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.

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

Înălțimea construcțiilor

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.

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.

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

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

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.

Articolul 10 - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)

Spații verzi și plantate

Plan Urbanistic Zonal - "Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă" - Regulament Local de Urbanism

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 3,00 m;

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Parcelele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

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

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

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

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de maxim 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii 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 împrejmuirilor la stradă va fi de 2,00 m (conform imaginilor de mai jos). Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m și pot fi opace în întregime

Aspectul împrejmuirilor (gardurilor)

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

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor 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 polycarbonat 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.

Articolul 11 - Reguli cu privire la aspectul exterior al construcției

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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)

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

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.

Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

Folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă, nu va depăși un procent de 5% din suprafața fiecărei fațade / elevații.

Se vor utiliza tonuri pastelate, alburii, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producție, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

III. Zonificare funcțională

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementari a PUZ-ului.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentulului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

- L6A_c – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc

Situl, aflat în proprietatea doamnei Ioana Lasc, pe care urmează să se realizeze investiția propusă, este încadrat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în curți construcții și arabil, conform CF nr 77728.

Prezentul PUZ reglementează un singur UTR: L6A_c – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc.

Articolul 13. Structura conținutului regulamentulului

Fiecare dintre zonele funcționale 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. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

L6A_c – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc

Funcțiunea de locuire este specifică unei subzone rezidențiale rurale cu caracter tradițional ardelenesc, formată din locuințe izolate parter sau parter + mansardă, dispuse pe parcele înguste și adânci, cu anexe gospodărești și grădini în partea posterioară a lotului, caracterizată printr-o morfologie coerentă, o bună însoțire și intimitate.

“Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare înguste și adânci (raport $L/L > 4$), cu anexe gospodărești care separa curtea de grădini cultivate, având o liziera de pomi pe limita de fund sau/și între parcele, situate în Pâclișa și Oarda. Clădirile izolate de forma alungită au un calcan spre o limită de proprietate și fațada lungă orientată spre calcanul casei învecinate dispuse în mod similar. Acest tip de țesut rezidențial este adaptat atât funcțiunii de tip rural cât și urban și conferă imaginii stradale o mare coerență volumetrică. Se asigură o bună însoțire și luminare datorită acoperirii volumelor în două ape (panta de cca 40- 45°) precum și o bună intimitate dar, se constată trei dezavantaje – (1) orice inserție de alt tip de locuință se înscrie cu dificultate în parcelarul existent, (2) locuința are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viață urbană, (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafața pereților exteriori)” – PUG Alba Iulia

Având în vedere analiza situației existente, corelată cu prevederile Planului Urbanistic General în vigoare și direcțiile de dezvoltare ale localității, se consideră oportună amplasarea unei a doua unități locative în cadrul aceleiași parcele, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Generalități – caracterul zonei

Zona este caracterizată de locuințe individuale rurale, de tip ardelenesc

L6A_c – Subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc

L6A_c - subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare înguste și adânci (raport $L/L > 4$), cu anexe gospodărești care separa curtea de grădini cultivate, având o liziera de pomi pe limita de fund sau/și între parcele, situate în Pâclișa și Oarda. Clădirile izolate de forma alungită au un calcan spre o limită de proprietate și fațada lungă orientată spre calcanul casei învecinate dispuse în mod similar. Acest tip de țesut rezidențial este adaptat atât funcțiunii de tip rural cât și urban și conferă imaginii stradale o mare coerență volumetrică.

Se asigură o bună însoțire și luminare datorită acoperirii volumelor în două ape (panta de cca 40- 45°) precum și o bună intimitate dar, se constată trei dezavantaje:

- (1) orice inserție de alt tip de locuință se înscrie cu dificultate în parcelarul existent,
- (2) locuința are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viață urbană,
- (3) din cauza formei alungite clădirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafața pereților exteriori)

Reglementări pentru domeniul public

În cadrul procesului de extindere / modernizare a rețelei de străzi, se vor aplica profiluri transversale unitare, specifice pentru zona de producție și servicii ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Plan Urbanistic Zonal - “Elaborarea PUZ în vederea modificării reglementărilor pentru L6A – construire a doua locuință pe parcelă” - Regulament Local de Urbanism

Spațiile verzi din cadrul tramelor stradale vor fi plantate cu arbori și vegetație joasă.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea I. Utilizarea funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

- Locuințe individuale în regim de construire individual de tip ardelenesc sau înșiruite și cuplate în logica de evoluție spre urban a tipului tradițional cu P, P+1;
- Locuințe semicolective cu două unități locative;
- Anexe gospodărești în mediul rural: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazine, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele.

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

- Se admite utilizarea terenului din grădini pentru producție agricolă;
- Se admite în anexele gospodărești dispuse și construite în mod tradițional, adăpostirea animalelor (maxim 4 capete porcine și 4 capete bovine), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25.0 metri.
- Se admite mansardarea clădirilor parter existente și construirea unor noi clădiri P+M – P+1+M numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30- 40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- *Se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp suprafața desfășurată, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;*

Articolul 3 - utilizări interzise

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- Anexe pentru creșterea unui număr de animale peste 4 capete porcine și 4 capete bovine
- Depozitare en-gros;
- Depozitari de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- Autobaze și stații de întreținere auto;
- Lucrări de terasament de natura să afecteze stabilitatea terenului denivelat din parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Secțiunea II. Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Parcelă se considera construibilă dacă are o suprafață de minim 500 mp și un front la strada de minim 8,0 m în țesut existent și 12,0 m în (re)lotizări
- Parcela este construibilă dacă este accesibilă direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută, de minim 3,0 m. lățime.

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile de tip ardelenesc și clădirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniat la construcțiile vecine. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a anexelor gospodărești se va înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale existente;
- Clădirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanță de minim 4.0 metri dacă nu lăsa vizibile calcanele clădirilor învecinate;
- Pentru construirea celei de-a doua locuințe pe parcelă sau a anexelor gospodărești tip șură, retragerea minimă față de aliniament este de 20,0 m.

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Clădirile de tip ardelenesc vor respecta modul tradițional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei și de retragere față de limita laterală opusă cu minim 3,00 metri precum și față de anexele care separa curtea de grădină;
- Clădirile dispuse izolat se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 metri pe una dintre laturi, iar pe cealaltă cu minim jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol (grădină), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;
- Clădirile de locuit se vor amplasa la o adâncime maximă de 45,0 m față de aliniament, în vederea menținerii zonei de grădină.
- Anexele vor avea o retragere de minim 6,00m față de limita posterioară, iar cele care se vor amplasa la o adâncime mai mare de 45,00m față de aliniament, vor avea o suprafață de maxim 40mp

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Distanța minimă dintre clădirile de locuit de pe aceeași parcelă va fi de minim de 4,0 metri;
- Se vor respecta distanțele sanitare de minim 10,0 metri față de fântâni.

Articolul 8 - circulații și accese

- Parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică.

- Pentru amenajările pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea straturilor de acoperire permeabile.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maxima admisibilă la cornișe: 7,0 metri, echivalentul unui regim maxim de înălțime de P+1+M. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime;
- Acoperișul va fi în două ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 30 ° - 40° pornind de la linia cornișei sau streșinii;
- Anexele gospodărești se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele învecinate; înălțimea cornișei anexelor situate la minim 0,6 m de limitele proprietății (bucătarii de vara, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80 m de la cota terenului.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile noi și modificările sau reconstrucțiile de clădiri existente vor respecta arhitectura tradițională de tip ardelenesc, se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- Toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperiș din materiale durabile; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Rezolvările punctuale tradiționale vor fi considerate provizorii, vor proteja de poluare straturile acvifere cu apă potabilă și se va lua în considerare racordarea la viitoarele rețele publice de apă și canalizare;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice prin rigole sau prin rețeaua publică de canalizare pluvială;
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării deșeurilor menajere, beneficiarii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza comunei.

Articolul 13 - spații libere și plantate

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare de gardă și de grădină cultivată vor fi înierbate și plantate cu un arbore sau pom fructifer la fiecare 50 mp;
- *Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;*
- *Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.*

Articolul 14 - împrejurii

- Gardurile la stradă, cele laterale și posterioare vor respecta tradiția locală (se vor utiliza materiale tradiționale locale – piatră, lemn și metal);
- *Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public;*
- Se va prelua înălțimea și elemente tradiționale de la împrejuririle vecine, pentru a avea o imagine unitară.

Secțiunea III. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 14 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 25%;
- *Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.*

Articolul 15 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 0.75 ADC/mp teren;
- *Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.*

V. Unități teritoriale de referință

Unitățile Teritoriale de Referință s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice, reglementările pentru acestea fiind detaliate mai sus pentru fiecare funcțiune propusă.

Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ se preia ca atare și se delimitează pe unități și subunități funcționale.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

Întocmit,
arh. Karina Man

