



**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania

tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com

**PR. NR. 418/2024**

## **PROIECT NR. 418/2024**

### **ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE EXISTENTE**

Alba Iulia, Strada Biruintei, nr. 6, jud. Alba

**BENEFICIAR: BEGLI EVENT SRL**

**PROIECTANT: ARHIMAR PROIECT SRL**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2025

Exemplar nr. **1**



## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectul P.U.Z.
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
  - 2.1. Evolutia zonei
  - 2.2. Incadrarea in localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulatia
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echiparea edilitara
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulatiei
  - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
  - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7. Protectia mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

### **PIESE DESENATE**

- |                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                       | plansa 0   |
| 2. Situatie existenta                            | plansa 1   |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare         | plansa 2   |
| 4. Reglementari urbanistice – mobile             | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3   |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor               | plansa 4   |

INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN



## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE EXISTENTE**
- **Alba Iulia, Strada Biruintei, nr. 6, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 418/2024**
- **BENEFICIAR: BEGLI EVENT SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2024-2025**

#### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### **Solicitari ale temei program**

- Modificare reglementarilor din UTR L6A cu privire la POT si CUT max, a retragerilor fata de aliniament si modificarea frontului la strada.
- Realizare extindere (C2 – sala conferinte) cu regim de inaltime P, amenajarea spatiilor verzi si a aleilor de circulatie si a paltformelor.

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

#### □ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

##### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

##### **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

##### **Date statistice**

**Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin CF - BEGLI EVENT SRL C.F. 120093, NR TOP 1200093, S = 2611 mp, avand categoria de folosinta curti constructii, constructii administrative si social culturale.**



**Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Nu este cazul.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evolutia zonei**

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de sud a acestuia – str. Biruintei, nr. 6, cu acces direct din strada Biruintei.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care este situat obiectivul studiat prin actuala documentatie este o zona istorica a municipiului Alba Iulia – Oarda de Jos, cu un parcellar tipic a zonei rurale.

#### **Potential de dezvoltare**

Se poate realiza atat prin edificarea de noi constructii in zona de intravilan liber, aparut in urma aprobarii PUG din anul 2014, cat si prin completarea zonei rezidentiale cu specific rural cu alte functiuni complementare.

### **□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cartier apartinator arda de Jos, zona cu specific rural, pozitie intre str. Biruintei si DN1.

#### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutiilor de interes general, etc.**

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat. Amplasamentul prezinta un acces facil si este situat aproape de DN1, zona de acces in localitate cu legatura directa peste raul Mures, cu cartierul Partos. Amplasamentul este vizibil din DN1.

### **□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica 1, zona seismica F.

### **□ 2.4. CIRCULATIA**

#### **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Conform analizei documentatiilor faza PUG aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite.

In zona, predominant este transportul rutier.

### **□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii, constructii administrative si social culturale*



Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii rezidentiale si arabil*

### **Relationari intre functiuni**

Conform P.U.G., zona este definite ca apartinind **L6A** - constructii de subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Pe parcelarul vechi fondul construit este dens, cu terenuri adanci si cladiri pozitionate la strada, gospodarii rurale cu terenurile organizate in trei zone si anume casa la strada urmata de anexele gospodaresti si de gradini pana in spatele curtilor.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt in marea lor majoritate cladiri vechi, din care unele modernizate/reparate. Parte din cladiri necesita modernizare.

### **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale cu specific rural/ardelenesc, iar asigurarea cu servicii a zonei se face din zonele de servicii a centrului cartierului apartinand de orasul Alba Iulia.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu prezinta riscuri naturale.

### **Principalele disfunctionalitati**

Parcelar cu loturi inguste. Fond construit imbatranit.

## **□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

#### **2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**

In prezent pe strada Biruintei, cea din care se face accesul exista retea de alimentare cu apa, energie electrica, canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale. Lotul studiat este bransat la toate retelele.

#### **2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

- energie electrica LEA 04 kV

## **□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren definit ca si zona de locuinte cu specific ardelenesc, si functiuni complementare. Apropierea de principala cale de acces in localitate, face posibila.

### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul

**Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

Nu e cazul

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul

## **□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

### **Puncte de vedere ale populatiei**



Consultarea populatiei, a fost efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica pe amplasament si la avizierul primariei, si prin notificarea vecinilor directi conf. HCL 450/2021, timp de 25 de zile in perioada 18.08 2025-11.09.2025.

Vecinii directi au fost notificati prin posta, prin invitatii trimise la care s-au anexat notificarea si declaratia de exprimare a acordului/dezacordului cu privire la documentatia propusa, precum si panoul de consultare a populatiei.

Dintre cele 11 persoane notificate ( vecinii directi ), 4 din acestia nu si-au exprimat nici acordul nici dezacordul cu privire la documentatia propusa, 5 persoane nu au ridicat de la posta, drept urmare nu si-au exprimat nici acordul nici dezacordul cu privire la documentatia propusa si 2 persoane si-au exprimat dezacordul cu privire la documentatia propusa, deoarece la pensiune se organizeaza evenimente cu muzica foarte tare, care deranjeaza.

#### **Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

Pentru reglementarea lotului existent, construit, definit ca si functiune, cu modificare de reglementari si corectarea indicatorilor de urbanism aprobati, a fost solicitata elaborarea unui PUZ.

#### **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.**

Se propune:

- Modificare reglementarilor din UTR L6A, functiune complementara, cu privire la POT si CUT max, a retragerilor fata de aliniament si modificarea frontului la strada.
- Realizare extindere (C2 – sala conferinte) cu regim de inaltime P, amenajarea spatiilor verzi si a aleilor de circulatie si a platformelor.

### **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

#### **□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

##### **Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:**

Strat I - sol vegetal cafeniu argilos-nisipos având o grosime de 0,40 - 0,50 m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene de grosimi variabile depuse pentru sistematizare curte;

Strat 2 - nisipuri argiloase plastic consistente;

Strat 3 - pietriș cu nisip și rar bolovăniș, bolovănișuri cu pietriș și nisip în liant argilos prăfos;

Strat 4 - argile marnoase cenușii sau roșcate cu intercalații de nisipuri slab gresificate.

Adancimea minima de fundare va fi de – 0.90-1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul  $P_{conv.} = 280-300$  Kpa, presiuni valabile pentru adancimea de fundare,  $D_f = -2,00$  m si latimea talpii  $B = 1,00$  m.

Seismicitatea conf. normativ P100-1/2013 este de gradul VI zona "F", avand  $a_g = 0,10$  g si  $T_c = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.



Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

### ❑ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravialnului constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona «**L6A – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC**», conform PUG aprobat cu HCL 158/2014

### **Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Functiune permisa locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc sau insiruite si cuplate in logica de evolutie spre urban a tipului traditional cu P, P+1;

Functiuni admise – functiuni complementare, constructii administrative si social culturale, functiune turistica.

### ❑ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind teren in mare parte plat.

### ❑ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate.

Prin PUZ actual **nu se intervine asupra tramei stradale existente, sau asupra caracteristicilor parcelei studiate din punct de vedere al accesului.**

#### **Organizarea circulatiei feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulatiei navale**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulatiei aeriene**

- nu este cazul.

#### **Organizarea circulatiei pietonale**

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

### ❑ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Functiunea zonei studiate este L6A – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC.

Pentru zona reglementata se doreste creerea **subzonei L6At cu specific turistic – insertie functiune complementara turism in front compact L6A – locuinte rurale tip ardelenesc.**

**Se propune completarea functiunilor complementare admise cu functiunea de servicii turistice – functiune existenta.**

**Se propune modificare reglementarilor din UTR L6A pentru subzona L6At, cu privire la POT si CUT max, a retragerilor fata de aliniament si modificarea frontului la strada.**

Se propune reglementarea unei constructii noi, extindere (C2 – sala conferinte) cu regim de inaltime P, amenajarea spatiilor verzi si a aleilor de circulatie si a platformelor.



**POT EXISTENT = 25%**

**CUT EXISTENT = 0.75**

**POT PROPUS = 50%**

**CUT PROPUS = 0.90**

Suprafata teren existenta = 2 611.00 mp

### □ **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale**

##### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apa este rezolvata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

##### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere este rezolvata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale este rezolvata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

#### **3.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica este rezolvata prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

#### **3.6.3. Telecomunicatii**

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

#### **3.6.4. Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz.

#### **3.6.5. Salubritate**

Colectarea deseurilor menajere se face/se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

### □ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

#### **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Functionarea turistica existenta si mentinuta pe lotul echipat cu toate utilitatile nu produce surse semnificative de poluare.

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

#### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

- apele uzate menajere aferente pensiunii vor fi deversate in reseaua de canalizare existenta

#### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Conform contract cu firma de salubritate a orasului.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

NU este cazul.

#### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**





Se vor reamenaja spatiile verzi existente, cu respectarea RGU si RLU aferent PUG Alba Iulia, correspondent functiunii existente.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Terenul studiat nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

**Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

**Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

**Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

Strada Biruintei este strada modernizata in ultimii 10 ani.

☐ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Nu sunt necesare obiective de utilitate publica – propuse in cadrul actualei documentatii de urbanism.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Pentru zona reglementata se propune creerea subzonei L6At cu specific turistic – insertie functiune complementara turism in front compact L6A – locuinte rurale tip ardelenesc.

Se propune completarea functiunilor complementare admise cu functiunea de servicii turistice – functiune existenta.

Se propune modificare reglementarilor din UTR L6A pentru subzona L6At, cu privire la POT si CUT max, a retragerilor fata de aliniament si modificarea frontului la strada.

Realizare extindere (C2 – sala conferinte) cu regim de inaltime P, amenajarea spatiilor verzi si a aleilor de circulatie si a paltformelor.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

**Intocmit:**  
**ARH. MIREA IULIAN**



**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania

tel. 0723673130; e-mail: mirea\_iulian@yahoo.com

PR. NR. 418/2024

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **ELABORARE PUZ IN VEDEREA MODIFICARII REGLEMENTARILOR URBANISTICE EXISTENTE**

**Alba Iulia, Strada Biruintei, nr. 6, jud. Alba**

#### **I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

#### **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

#### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**



## **I .DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

## **ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE**

Alba Iulia, str. Biruintei, nr. 6, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.



2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Biruintei, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L6A**.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat L6At, modificare L6A**, pe care urmeaza a fi reorganizata incinta cu functiune turistica, reglementata ca si functiune, indicatori de urbanism modificati, retrageri fata de limitele laterale si spate;

## **II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

### **Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

#### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

#### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

#### **4.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

#### **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.



#### **4.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

### **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

#### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

#### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

#### **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii ). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

#### **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

**Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea (strada Biruintei) echipeaza lotul studiat.**

#### **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in L6A – SUBZONA LOCUINTELOR RURALE CU ANEXE GOSPODARESTI SI GRADINI CULTIVATE PENTRU PRODUCTIE AGRICOLA SUBZONA LOCUINTELOR RURALE DE TIP ARDELENESC Se propune crearea unei subzone L6At cu functiune complementara turism, si reglementarea acesteia d.p.d.v. urbanistic.

Modificare reglementarilor din UTR L6At cu privire la POT si CUT max, a retragerilor fata de aliniament si modificarea frontului la strada.

Realizare extindere (C2 – sala conferinte) cu regim de inaltime P, amenajarea spatiilor verzi si a aleilor de circulatie si a paltformelor

#### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat.  **$POT = Sc/St \times 100$**

**POT existent = 25%**

**POT propus = 50%**

#### **5.7 Lucrari de utilitate publica**

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.



## **Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$  h la solstitiul de iarna.

### **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul.

### **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” SA**

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” SA .

### **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

### **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

### **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Biruintei retragerea fata de aliniament vexistenta/mentinuta este de 53.24 m. (lot de rondul II).

#### **Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:**

- Nu este cazul.

### **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**



**Pentru pensiunea existenta – cladire izolata:**

**Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:**

***Se va respecta zona edificabila conform plansei de reglementari urbanistice.***

***Extinderile cladirii existente vor respecta fluxurile functionale specifice.***

**Amplasarea unor cladiri izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela:**

**Pentru anexele specifice functiunii turistice se permite amplasarea la minim 3 metrii de cladirea principala.**

**Amplasarea anexelor:**

Se permit doar anexe specifice functiunii existente/propuse tip, filigorii, piscine, etc.

**Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

**7.1 Accese carosabile**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

**7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importanței si destinatiei constructiei.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

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

**Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

**8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa în urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare în sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

**8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) 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 rețelilor edilitare subterane.

**8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**





a.) 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.

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

**9.1. Parcelarea** este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Pentru terenul studiat ( CF 120093 ) se pastreaza parcelarea initiala cu suprafata totala = 2611.00 mp.

### **9.2. Înălțimea construcțiilor**

- înaltimea maxima admisibila la cornise este max. 7.0 m - **P+1+M**.

Aceste înaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.

Acoperisul va fi in doua ape iar înaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 30°-40° pornind de la linia cornisei sau streasinei.

Anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; înaltimea cornisei anexelor situate la min. 0.6 m de limitele proprietatii ( bucatarii de vara, garaje, magazii ) va fi de max. 2.80 m de la cota terenului.

### **9.3. Aspectul exterior al constructiilor**

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

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

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- datorita imaginii existente a cladirii principale cu functiune turistica, extinderea propusa va prezenta volumetrie simpla, neutra, moderna, sau varianta de volumetrie in acelasi stil arhitectural;

### **Aspect volumetric si invelitoare:**

Cladirea existenta are acoperis tip sarpanta cu invelitoare din tigla culoare grenă.

Extinderea propusa va avea acoperis tip sarpanta sau varianta volumetrica simpla gen terasa circulabila/necirculabila.

- acoperis in una sau doua ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- sunt premise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

### **Finisaje exterioare:**





Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile; se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat, grenă. Pentru acoperisurile tip terasa circulabila/nec irculabila, invelitoarea se va realiza din materiale specific: carton bitumat etc. fara restrictii.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Sunt premise placaje de caramida sau imitatie piatra. Se poate folosi lemn apparent.

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejurimi si spatii verzi**

### **10.1. Parcaje.**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar va respecta RGU aprobat cu HG 525/96, conform anexa nr. 5 la regulament – Parcaje :

5.3.2 – pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.10.1 – pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

**10.2. Spatii plantate.** Spatiile din fata si din spatele pensiunii vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Conform RGU – art. 6.7 – pentru constructiile de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25 % din suprafata totala a terenului .

**10.3. Imprejmuirile** vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

**Imprejmuirea** se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu **H max = 2,20m**.

### **10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.**

In obiectivul cu specific turistic trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

Se vor respecta normele specifice, inclusiv OMS 119/2014 : - art. 4 :

- La stabilirea amplasamentelor cladirilor de locuit se vor preciza si amplasamentele urmatoarelor dotari tehnico-edilitare :

- a) Platformele destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectiva a depozitelor de deseuri municipale, care vor fi amenajate la distanta de min. 10.0 m de ferestrele locuintelor, vor fi imprejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere si vor fi prevazute cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la



canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului si a ritmului de evacuare a acestuia si vor fi intretinute in permanenta starea de curatenie; platformele pot fi cuplate cu instalatii pentru batut covoare.

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.**

11.1 In cadrul **UTR L6A** au fost stabilite urmatoarele zone:

**L6At - Zona turistica – insertie in zona rezidentiala L6A locuinte rurale de tip ardelenesc**

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

#### **Continutul Regulamentului**

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

#### **I – Utilizare functionala :**

- Art. 1 - Utilizari permise.
- Art. 2 - Utilizari permise cu conditii
- Art. 3 - Utilizari interzise

#### **II. Conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor**

- Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor ( suprafete, forme, dimensiuni )
- Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Art. 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- Art. 8 – Circulatii si accese
- Art. 9 – Stationarea autovehiculelor
- Art. 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor
- Art. 11 – Aspectul exterior al cladirilor
- Art. 12 – Conditii de exhipare edilitara
- Art. 13 – Spatii libere si spatii plantate
- Art. 14 – Imprejmuiri

#### **III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**

- Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului ( POT )
- Art. 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT )



Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

### **Generalitati – caracterul zonei**

#### **Tipurile de zone functionale:**

**UTR L6At – zona turistica – insertie in zona rezidential L6A locuinte rurale de tip ardelenesc.**

### **I. Utilizare functionala**

#### **Art. 1 - Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- cladiri cu functiune turistica si servicii, regim maxim de inaltime P+1+M niveluri, cu H maxim la cornise = 7.0 m
- anexe ale functiunii principale – chioscuri de gradina, filigorii, pergole.

#### **Art. 2 - Utilizari permise cu conditii**

- nu este cazul

#### **Art. 3 - Utilizari interzise:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **II. Conditii de amplasare echipare si configurare a cladirilor**

#### **Art. 4 – Caracteristici ale parcelelor ( suprafete, forme, dimensiuni )**

Parcela se considera construibila daca are o suprafata de min. 500 mp si un front la strada de min 7.0 m ( lot de rand doi ).



#### **Art. 5 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Biruintei retragerea fata de aliniament a cladirii principale se va mentine – 53.24 m

#### **Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:**

- Anexe cu specific turistic vor putea fi amplasate in zona edificabil la minim 3 m de cladirea principala

***Se va respecta zona edificabila conform plansei de reglementari urbanistice.***

***Extinderile cladirii existente vor respecta fluxurile functionale specifice.***

#### **Art. 6 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de limita laterala Nord – min. 3.00 m
- fata de limita laterala Sud – min. 1.00 m
- fata de limita posterioara ( Vest ) – min. 6.00 m

***Se va respecta zona edificabila conform plansei de reglementari urbanistice.***

***Extinderile cladirii existente vor respecta fluxurile functionale specifice.***

#### **Art. 7 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela**

Amplasarea unor cladiri izolate unele fata de altele pe aceiasi parcela:

**Pentru anexe specifice functiunii turistice se permite amplasarea la minim 3 metri de cladirea principala.**

#### **Art. 8 – Circulatii si accese**

Se va mentine accesul existent din strada Biruintei cu latime de minim 5 m. pentru lotul cu functiune turistica = lot de rand doi.

##### **Accese carosabile**

Accesul existent/mentinut functioneaza ca si acces carosabil – se va mentine.

##### **Accese pietonale**

Accesul existent/mentinut functioneaza ca si acces pietonal – se va mentine.

#### **Art. 9 – Stationarea autovehiculelor**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar va respecta RGU aprobat cu HG 525/96, conform anexa nr. 5 la regulament – Parcaje :

5.3.2 – pentru restaurante va fi prevazut cate un loc de parcare la 5-10 locuri la masa.

5.10.1 – pentru toate categoriile de constructii de turism vor fi prevazute locuri de parcare, in functie de tipul de cladire si de categoria de confort, 1-4 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.

#### **Art. 10 – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- inaltimea maxima admisibila la cornise este max. 7.0 m - **P+1+M**.

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.



Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Acoperișul va fi în două ape iar înălțimea coamei nu va depăși gabaritul dat de o pantă de 30°-40° pornind de la linia cornisei sau streasinei.

Anexele gospodărești se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele învecinate; înălțimea cornisei anexelor situate la min. 0.6 m de limitele proprietății (bucătării de vară, garaje, magazii) va fi de max. 2.80 m de la cota terenului.

#### **Art. 11 – Aspectul exterior al clădirilor :**

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

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

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- datorită imaginii existente a clădirii principale cu funcțiune turistică, extinderea propusă va prezenta volumetrie simplă, neutră, modernă, sau varianta de volumetrie în același stil arhitectural;

#### **Art. 12 – Condiții de echipare edilitară :**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

Obiectivul studiat este echipat cu toate utilitățile necesare.

##### **Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă este realizată în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

##### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Canalizarea apelor uzate menajere este realizată în sistem centralizat prin recordare la rețeaua de canalizare din zonă.

##### **Alimentarea cu gaze naturale**

Alimentarea cu gaze naturale este realizată în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

##### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

##### **Telecomunicații**

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

##### **Incalzirea**

Incalzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau pe combustibil gaz.

##### **Salubritate**

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract.

#### **Art. 13 – Spații libere și spații plantate :**



Spatiile din fata si din spatele pensiunii vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Conform RGU – art. 6.7 – pentru constructiile de turism si agrement vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de destinatie si de gradul de confort, dar nu mai putin de 25 % din suprafata totala a terenului .

**Art. 14 – Imprejmuiri :**

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea  $H_{max} = 1.80$  m, înălțime din care o parte soclul opac de  $h_{max} = 0.60$  m și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace, cu  $H_{max} = 2,20$ m.

**III. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului :**

**Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului ( POT )**

**POT maxim = 50%**

**Art. 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ( CUT )**

**CUT maxim = 0.9**

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

▪ **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L6A subzona L6At**

**L6At - Zona turistica – insertie in zona rezidentiala L6A locuinte rurale de tip ardelenesc**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se reglementeaza o subzona a L6A, in parcelar existent – prin reglementarea functiunii (existente) – servicii turistice.

Se propune completarea functiunilor complementare admise cu functiunea de servicii turistice – functiune existenta.

Se propune modificare reglementarilor din UTR L6A pentru subzona L6At, cu privire la:

- Indicatori de urbanism POT si CUT max,
- Zona edificabila si retragerilor fata de aliniament limite laterale si spate
- Regim de inaltime P+1+M cu h maxim la cornise = 7.0 m
- Acces, circulatii si parcare in incinta, spatii verzi.

**Intocmit:**

arh. Mirea Iulian Ilie