

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI
ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE
OPORTUNITATE**

MEMORIU TEHNIC + RLU

BENEFICIAR

BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA

ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Alba Iulia, Str. Calea Motilor, Nr.160A, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

02.2024

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

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

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

BORDEROU – PIESE DESENATE

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	U1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	U2
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U3
4. POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ	U4
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U5
6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE	U6

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

NR. PROIECT: 15/ 2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2024

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, Nr.160A, jud. Alba

BENEFICIAR: BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA

Adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, str. Poligonului, nr. 10A, bl. B12, et. 2, ap. 7

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

1.2. Colectiv de elaborare

PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. LIST STAR S.R.L.

COLABORATOR: S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

ŞEF PROIECT: arh. SPIRIDON CUREA

PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. SPIRIDON CUREA

URBANISM: arh. SPIRIDON CUREA

urb. BIANCA IVAŞCU

PROIECTAT ŞI ÎNTOCMIT: urb. BIANCA IVAŞCU

1.3. Obiectul lucrării

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal G M 010 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCȚIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE*”.

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă în suprafață totală de $S = 311$ mp, conform extrasului de Carte Funciară CF nr. 104568. Teren care, este în proprietatea privată ale entităților fizice BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA conform contractului de vânzare încheiat în 08.09.2023, având categoria de folosință curți construcții.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul extinderii clădirii existente pe orizontală și verticală și stabilirea acceselor pe parcelă, a parcarilor aferente și a spațiilor de circulație din interiorul lotului.

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

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

1.4. Cadrul legal – surse de documentare:

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

- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014;

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin *HCL nr. 158/2014* și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

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

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

1.5. Concluzii

- Regim juridic:
 - imobilul este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia
 - localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
 - localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
 - imobile aflate în proprietatea persoanelor fizice BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA
 - categoria de folosință: curți construcții

- Reglementari urbanistice UTR:

→ în Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona **“UTR ZM – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele:**

- **IS – instituții și servicii de interes local**
- **LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit**

- **LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit”**
 - folosință actuală: curți construcții

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul reglementat este tangent față de o stradă de categoria I – magistrală (str. Calea Moșilor), cale de circulație care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumul național care traversează orașul (DN 74), care face legătura între mun. Alba Iulia și comuna cea mai apropiată, Ighiu (mai precis cu satele Șard, Ampoița etc). Fondul construit este destul de densificat în această zonă, care este caracterizată de inserții relativ noi (unde se regăsesc utilizări mixte, împreună cu case de locuit și anexele aferente), aceste construcții aflându-se într-o stare bună. Se remarcă de asemenea mixitatea funcțională a țesutului urban prezent în zonă (care reușește să fie totuși coerent și bine organizat), fiind caracterizat de un parcellar tipic urban și modern, unde regăsim parcele cu deschideri și adâncimi de dimensiuni normale. Având în vedere această tendință, se remarcă o necesitate firească de a pune în valoare un teritoriu aflat deja în proces de dezvoltare.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat se află, în întregime, în intravilanul municipiului Alba Iulia, în partea de nord-vest a localității, la o distanță de aproximativ 1,8 km de centrul orașului, fiind ușor accesibil prin intermediul arterei de circulație care este tangentă zonei studiate pe partea de vest a acesteia: are acces direct din strada Calea Moșilor – magistrală, de categoria I, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția principală de legătură cu DN74 (reprezentând una din porțile de intrare/ieșire în/din oraș), fapt ce îi crește gradul de accesibilitate. Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafață totală de 311 mp, conform datelor topografice existente și a Cărții Funciare existente. Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, pe care există actualmente plasată o construcție având următoarea utilizare: spațiu activități de întreținere corporală și alte activități de înfrumusețare, cabinete medicale individuale, spațiu administrativ și o suprafață totală de 73,205 mp.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – teren proprietate privată ale persoanelor fizice
- la est – teren proprietate privată ale persoanelor fizice
- la sud – proprietate publică a Municipiului Alba Iulia (Str. Muncel);
- la vest - teren proprietate privată ale persoanelor fizice

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

Terenul studiat nu beneficiază de elemente majore al cadrului natural, deoarece nu există asemenea spații în vecinătatea terenului, căci este un teritoriu destul de densificat cu clădiri. Așadar inserțiile de spații verzi devin necesare pentru a crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

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

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

2.4. Circulația

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal, parcela fiind una de colț, tangentă la două căi de circulație: la strada Calea Moșilor de categoria I (pe latura scurtă de vest) și la o stradă de categoria a III-a (colectoare), str. Muncel. Din punct de vedere al racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul, deci implicit clădirea existentă pe parcelă este deservită de toate rețelele existente actualmente pe str. Calea Moșilor și str. Muncel (apă, gaz, electricitate, canalizare). Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este una bine deservită din acest punct de vedere, parcela făcând parte dintr-un areal aflat în curs de dezvoltare și modernizare și unde actualmente se regăsesc principalele servicii specifice

zonei mixte. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este foarte bine deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz (*Vila Elisabeta*) fiind deja prezentă pe strada anterior menționată (str. Calea Moșilor), la o distanță de aproximativ 230 m distanță, traseu frecventat de peste 15 autobuze, având fiecare trasee diferite; așadar sunt situate la distanță mică față de parcelă, fapt e o introduce automat în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate.

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează din strada Muncel, care este o stradă cu o singură bandă, de categoria a III-a – colectoare - căci preia fluxurile din zona funcțională și le redirecționează către o stradă de importanță majoră (Calea Moșilor); aceasta având o ampriză de aproximativ 5,25 m, compusă din carosabil cu dimensiuni variabile între 4,10 – 4,75 m și un singur trotuar pe o latură a carosabilului, cu dimensiuni variabile între 0,5 și 1 m. Aceste deschideri respectă și mențin în totalitate prevederile proiectului PUZ *“MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANȚ – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3” ALBA IULIA,, aprobat cu HCL 148/2020; asupra căroră nu se vor aduce niciun fel de modificări prin prezentul proiect.*

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza funcțională și a fondului construit

Fondul construit este unul omogen, caracteristic zonei mixte tangent unei căi de circulație majoră în oraș, unde sunt prezente inserții relativ noi (case de locuit și anexe aferente împreună cu diferite sedii ale anumitor firme), aceste construcții aflându-se într-o stare bună spre foarte bună. Tipologia de parcellar este una specifică zonelor mixte, ce prezintă deschideri mai mici la stradă, dar adâncimi mari. Din punct de vedere funcțional, zona nu prezintă o tendință de dezvoltare tipică, ci mai degrabă una de conservare a funcțiunilor existente, dar acest fapt se datorează și varietății funcționale posibile în zona mixtă, care poate permite mai multe utilizări, așadar nu se dorește schimbarea acestui caracter. De asemenea și caracterul zonei în sine este unul care sprijină și întărește caracterul mixt: alăturare față de o circulație majoră la nivel de oraș. Așadar zona are potențial de dezvoltare în cadrul aceluiași reglementări existente.

Din punct de vedere al reglementării funcționale prezente, zona este reglementată anterior prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 380/19.12.2014, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona UTR ZM – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele:

- IS – instituții și servicii de interes local
- LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit
- LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, atingând cu precădere un maxim de parter plus trei etaje (P+3).

2.6. Echipare edilitară existentă

În prezent, străzile tangente zonei reglementate (str. Muncel și str. Calea Moșilor), sunt complet racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică). Cu atât mai mult cu cât clădirea existentă propusă spre extindere este deja racordată la toate rețelele edilitare, fapt ce denotă automat branșarea și a extinderii acestora la toate rețelele.

Amplasarea extinderii se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora (care în situația de față nu influențează propunerea) și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

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

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

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

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

2.8. Opțiuni ale populației

Procesul de consultare a populației s-a încheiat și tot procedeuul a fost rezumat printr-un raport ce exprimă faptul că au fost consultați trei vecini direcți, dintre care doar unul singur (cei care se învecinează direct) și-au exprimat acordul, ceilalți doi neexprimându-și nici acordul, nici dezacordul. Niciunul din vecinii implicați în procesul de consultare nu a mai revenit ulterior cu declarații suplimentare. S-a respectat calendarul informării și consultării publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul la faza și în situația actuală.

3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Municipiului Alba Iulia și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă mixtă. Iar asta se realizează menținându-se UTR-ul și o zonă funcțională deja existentă în zonă. Asupra acestora nu se vor aduce niciun fel de modificări: UTR existent și menținut ZM – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele:

- IS – instituții și servicii de interes local
- LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire cuplat
- LM2a2 – locuințe colective în regim de construire cuplat

Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane deja existente, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește caracterul funcțional ca o inserție firească.

Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU și a PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulației

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor menține exact așa cum sunt realizate în prezent, fapt care se poate observa în planșa U3_Reglementări urbanistice: din strada Muncel.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incintă, se impune în cadrul Regulamentului aferent acestui proiect, asigurarea a 4 locuri de parcare supraterrane în incinta parcelei (2 pentru utilizatorii ambelor spații existent + extindere și 2 pentru personalul angajat), viitorii proprietari fiind obligați să respecte această mențiune.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări

3.5.1. Obiective:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent și a PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent și a PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Reglementarea parametrilor urbanistici în baza căruia se va înfăptui extinderea clădirii existente.
- Proprietarii parcelei se vor obliga să asigure minim 2 locuri parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;

- Racordarea extinderii automat la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în cadrul clădirii existente: proprietarii (persoane fizice) se obligă să susțină material racordarea;
- Spații pietonale pentru tranzitul pietonal și circulație auto (de tip shared-space) ce vor avea rolul să deservească fluxul nou adus prin extindere;
- Se vor propune spații verzi care să respecte suprafețele minime necesare, menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimantul urban deja prezent în zonă.
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
- Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații
Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **P+1**.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Municipiul Alba și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014.

3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **Suprafață totală teren conform CF 104568 = 311 mp**
- **Suprafață totală edificabil : 118,088 mp**

3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

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

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U3_Reglementări Urbanistice, iar proiectarea ansamblului a ținut cont de următoarele: realizarea extinderii clădirii existente cu o suprafață construită totală de 44,883 mp (extindere), lot care își menține accesul existent din strada Muncel, având un regim de construire izolat.

Nu pierdem din vedere faptul că se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic unui număr total de 4 parcaje supaterane (2 pentru utilizatorii ambelor spații

existent + extindere și 2 pentru personalul angajat), a unui spațiu de tip shared space aferent circulațiilor pietonale și auto și a unor spații verzi în procent de 17%.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent și a reglementărilor impus prin PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014 (articolul referitor la aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii.

3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare, ținându-se cont de retragerile laterale:

- respectiv de 0,60 m pe latura de vest – conform art. 612 „Distanța minimă în construcții” din Codul Civil, situație total posibilă având în vedere că nu se aduce atingere drepturilor proprietăților vecine;
- retrageri de 3,26 m pe latura de est;
- construcția existentă rămâne amplasată față de limita posterioară exact așa cum este și în prezent: alipită față de aceasta.
- extinderea clădirii va fi propusă la o distanță de 11,98 m față de aliniamentul stradal existent (față de str. Calea Moșilor).

Regimul de înălțime de maxim P+1 etaje, se încadrează armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții de utilizare pe cât posibil de mult a potențialului construibil, poate deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea fondului construit existent și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern. Devine așadar imperativ ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

În ce privește intervenția asupra clădirilor existente în acest caz este vorba despre extinderea acesteia, cu o suprafață totală de 44,883 m (suprafață construită totală a extinderii), extindere care se va realiza atât cât se permite, în limitele edificabilului rezultat în urma aplicării reglementărilor urbanistice de care se va ține cont obligatoriu.

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

3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcțiilor: clădirea aferentă extinderii se va amplasa retras de la strada principală (str. Calea Moșilor) la o distanță de 11,98 m față de aceasta, conform planșei U3 – Reglementări Urbanistice și a prevederilor menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de **P+1 etaj**
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.
- UTR ZM - ZM2 zonă mixtă cu subzonele:

IS - instituții și servicii de interes local

P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,8 (lot min. 300 mp)

LM2a1 = locuințe individuale în regim de construire cuplat

P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,2 (lot min. 300 mp)

LM2a2 = locuințe colective în regim de construire cuplat

P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,2 (lot min. 300 mp)

Bilanț teritorial P.U.Z. EXTINDERE CLĂDIRE EXISTENTĂ				
UTR ZM				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIAȚE	311	100	311	100
Suprafața la sol a construcțiilor	73.21	23.54	118.08	37.97
Circulații auto	160.6	51.64	0	0.00
Circulații pietonale (propus: donare către domeniul public)	7.36	2.37	0	0.00
Circulații de tip shared space (auto + pietonale)	0	0.00	65.88	21.18
Platforme auto (parcări)	0	0.00	55.88	17.97
Zonă spații verzi	69.5	22.35	68.65	22.07

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Actualmente clădirea existentă este bransată la toate rețelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție), fapt ce denotă bransarea automată și a extinderii acestora la toate aceste rețele.

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

3.7. Protecția mediului

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

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, iar în parcelă s-a propus o platformă de depozitare deșeuri în suprafață de 9 mp.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de ciclisti, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată a persoanelor fizice.

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

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

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul PUZ se dorește:

- menținerea funcțiunilor existente conform PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014 – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele :
 - IS – instituții și servicii de interes local
 - LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire cuplat
 - LM2a2 – locuințe colective în regim de construire cuplat
- extinderea clădirii existente pe orizontală și verticală și stabilirea acceselor pe parcelă, poziția locurilor de parcare și planimetria spațiilor de circulație din interiorul parcelei – în baza unui aviz de oportunitate.
- Modificarea retragerii față de aliniament la strada Calea Moșilor, de la 20.00 m, la 11,98 m (retragere preluată de la construcțiile învecinate)

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

4.1. Consecințele realizării obiectivului propus :

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

4.2. Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului:

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

4.3. Punctul de vedere al elaboratorului:

Prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de extindere a clădirii existente, deoarece suplimentează necesarul de locuri de parcare, contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare.

Înșiruirea toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 761 din 21.04.2022 emis de Primăria Mun. Alba Iulia
- Extras CF: 104568 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Întocmit:
urb. Bianca IVAȘCU

Specialist RUR:
arh. Spiridon CUREA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE
VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE
OPORTUNITATE**

NR. PROIECT: 15/ 2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2024

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, Nr.160A, jud. Alba

BENEFICIAR: BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA

**Adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, str. Poligonului, nr. 10A, bl. B12,
et. 2, ap. 7**

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit

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

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării

dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

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

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj

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

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

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

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea

pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

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

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

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

- (I) **utilizare funcțională**
- (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**
- (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

Generalitati :

- **“UTR ZM – ZM2 – ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES LOCAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE**
- **IS – instituții și servicii de interes local**
- **LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire cuplat**
- **LM2a2 – locuințe colective în regim de construire cuplat**

GENERALITĂȚI: Zona este constituita din mixtarea diferitelor functiuni publice si de interes general cu locuintele dispuse in lungul principalelor artere de circulatie
In aceasta zona se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia ca pe ansamblu acestea sa continue sa reprezinte cel putin 30% din ADC pentru asigurarea coerenței imaginii urbane si a bunei functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente;

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de functionare specific
- constructii pt servicii si institutii publice de interes local, independente (conform art. 2)
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi;
- funcțiuni de sănătate, ex: cabinete medicale;
- spații administrative;
- hoteluri, pensiuni;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- parcaje la sol si multietajate;
- constructiile de locuinte
- locuinte cu parti obisnuit;

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	Suprafata minima parcela mp	Front minim la strada m.	P.O.T. max. admis %	C.U.T. maxim admis
LM2a1 locuinte individuale in ZM2		P+1			40	1,2
	Cuplat		300	10		
LM2a2 locuinte colective mici in ZM2	Cuplat	P+1	300	10	40	1,2

- locuinte colective cu parterul si eventual etajele inferioare destinate functiunilor comerciale si serviciilor diverse intr-o proportie de 30% din aria construita desfasurat continuta in cadrul unei operatiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- terenuri destinate construirii pentru functiuni admise conform art.1, in constructii independente permise daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	Suprafata minima parcela mp	Front minim la strada m.	P.O.T. max. admis %	C.U.T. maxim admis
ZM2 zona mixta IS institutii si servicii de interes local		P+1	300	10	40	1,2

- distanta pana la limitele de proprietate de jumatate din inaltimea la cornisa (minim 0,60 cm conform codului civil dacă clădirile nu au ferestre pe acea parte, iar unde au ferestre, de min 3.00 m)

- distanta dintre o cladire cu alta functiune si o locuinta vecina este egala cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte cladiri)

- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, fumului, gazelor toxice sau iritante

- constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caractéristici tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor

- pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ. aliniament, functiune dominanta, regim de inaltime, suprafata parcela, front minim, POT, CUT. precum si HCL 92/2006

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare in conformitate cu prevederile legii.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se respecta art. 30 din R.G.
- realizarea parcelarii si executarea construcțiilor se poate autoriza cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.
- autorizarea executarii parcelarilor pentru locuinte in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de minim 10 m
 - suprafata minima a parcelei de 300 mp
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate : de la 20.00 m (existent), la 11,98 m (retragere preluată de la construcțiile învecinate)
- pentru locuintele colective sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ: aliniament, functiune dominanta, regim de inaltime, suprafata parcela, front minim, POT, CUT, precum si HCL 92/2006
- retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

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

- distantele minime fata de limita laterala de Vest, conform Codului Civil de minim 60 cm pt intretinere (acolo unde nu sunt ferestre).
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire – însă în acest caz această distanță nu există, căci clădirea de pe parcela reglementată este cuplată cu clădirea de pe parcela vecină pe latura posterioară (situație existentă și menținută).
- distantele minime fata constructiile invecinate pe latura de Est (spre str. Muncel), conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie

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

- nu este cazul. Clădirea existentă se va extinde până la limita edificabilului propus conform planșelor U3_REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE și U4_POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se respecta prevederile art. 25 și 26 din R. G. cu precizarea:
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor carosabile. se determina, dupa cum urmeaza:

- Constructii comerciale .
 - alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului,
- Constructii de sanatate
 - accesele carosabile de legatura cu circulatia majora - se va face prin: strazi de categoria a III-a, colectoare
 - alei carosabile in interiorul amplasamentului
- Constructii de locuinte
 - accese carosabile pentru locatari
 - acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor
 - alei te tip „shared space” in interiorul zonelor parcelate
- toate categoriile de constructii
 - vor avea asigurate accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu . accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajariilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei
- In sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidenziază cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinație

2. parcare la domiciliu după cum urmează:

- funcțiunea de locuire, care presupune în special parcare la domiciliu; parcare la destinație are în vedere deplasări ocazionale, vizite, etc. și poate fi preluat de zona cailor de comunicație rutieră dimensionată corespunzător se va asigura 1 loc de parcare pe fiecare apartament în incintă .
- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;

ARTICOLUL 10 - ÎNALȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:

Înălțimea maximă a clădirilor admisă este conform tabel

Denumirea zonei	Regim maxim de înălțime
ZM2	P + 1

Regimul de înălțime este reglementat pe zone funcționale și este marcat pentru toate zonele în planșa de reglementări

- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 1 nivel clădirile învecinate.
- În sensul prezentului Regulament clădiri învecinate sunt acelea amplasate alături de aceeași parte a străzii.
- înălțimea clădirilor nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- în cazul clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime, dacă diferența este de un singur nivel, se va prelunge regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:

Asigurarea caracterului urban al zonei rezidențiale va condiționa eliberarea autorizației de construire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se respecta art. 27 din R.G.
- toate cladirile existente sunt racordate la retelele tehnico-edilitare publice, deci automat orice extindere a clădirilor existente se va racorda automat la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei conf . lor art. 34.R.G.U..

- Constructii de locuinte- in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare
- 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- Constructii de sanatate,, asistenta de specialitate si alte unitati vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

se respecta art. 35 din R.G. - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de

imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale
 - imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice
- Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	P.O.T. max. admis %
LM2a1 locuinte individuale		P+1	40
	Cuplat		
LM2a2 locuinte colective mici	Cuplat	P+1	40
IS institutii si servicii de interes local		P+1	40

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

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	C.U.T. maxim admis
LM2a1 locuinte individuale	Cuplat	P+1	1,2
LM2a2 locuinte colective mici	Cuplat	P+1	1,2
IS instituții și servicii de interes local		P+1	1,8

Întocmit :

Urb. Bianca IVASCU

Specialist RUR:
arh. Spiridon CUREA