

# PLAN URBANISTIC ZONAL

INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA „CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES” ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

## MEMORIU GENERAL

### BENEFICIARI

GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VERONICA ( NĂSCUTĂ HADA)

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. ALEXANDRU ODOBESCU, FN. JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL  
Alba Iulia, str. Traian, nr. 17A, Jud. Alba

DATA  
10.2023

# **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 populatei
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

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

#### **PIESE DESENATE**

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu               | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta                    | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Posibilități de mobilare              | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor       | plansa 4 |
| 6. Echipare edilitară                    | plansa 5 |
| 7. Plan circulații                       | plansa 6 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

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

##### ▪ DENUMIRE LUCRARE:

INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE  
INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES

**Loc. Alba Iulia, str. Alexandru Odobescu, F.N. jud. Alba**

##### ▪ NR. PROIECT: 17/2022

▪ **BENEFICIARI:** GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VERONICA (născută HADA)

##### ▪ FAZA: PUZ

▪ **PROIECTANT GENERAL: S. C. BARBIERI PROIECT S.R.L.**

▪ **FAZA: PLAN URBANISTIC ZONAL**

▪ **DATA ELABORĂRII: 09.2022**

#### 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### Solicitari ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

OBIECTUL LUCRĂRII ESTE ELABORAREA SOLUȚIEI URBANISTICE PENTRU INIȚIERE PUZ ÎN VEDEREA „CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES” ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AMENAJAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 16501 MP.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, strada Alexandru Odobescu, fn, în partea de nord-est a localității.

Conform extraselor CF. nr. 89094, 93387, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Gligor Vasile Hada Florian, Hada Anca Veronica întăbulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este în suprafață totală de 16501 mp (8250+8251mp) și se propune parcelarea acestuia în 13 loturi având următoarele suprafețe:

BILANT SUPRAFETE		
PARCELE	TIP LOCUINȚĂ	SUPRAFAȚĂ
1	Locuință individuală	S=587 mp
2	Locuință individuală	S=532 mp
3	Locuință individuală	S=532 mp
4	Locuință individuală	S=532mp
5	Locuință individuală	S=532 mp
6	Locuință individuală	S=4880 mp
7	Locuință individuală	S=385 mp
8	Locuință individuală	S=378mp
9	Locuință individuală	S=378 mp
10	Locuință individuală	S=378mp
11	Locuință individuală	S=6146 mp
12	parcelă pentru realizare stradă privată	S=1144mp
13	Teren ce va fi cedat pentru dezv.stradală	S= 101mp

Terenul este afectat de rețeaua magistrală de gaz avand o zonă de protecție de 20m stânga/dreapta conductei și de linia electrică de 0.4kv, la care se impune o zonă de protecție de 12m stânga/dreapta firelor. Astfel, parcelele create au suprafețe variabile Din acest motiv unele loturi au o suprafață mai mare, deoarece în lotul respectiv intră și zona de protecție. Pe aceste loturi se vor realiza locuinte individuale în regim de construire izolat sau cuplat. Pentru accesul la loturile din partea de vest se va realiza o stradă privată cu acces din strada Alexandru Odobescu cu profilul carosabil de (8m cu două fire de circulație) având caracter rezidențial (20km/h cu prioritate pentru pietoni). Astfel, conform Regulamentului actualizat, în zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.

Terenul studiat se află situat conform PUG aprobat al Municipiului Alba Iulia în intravilan cu destinație teren arabil, fiind situat în UTR- L3A - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cupat și izolat.

Prin P.U.Z. se menține aceeași funcțiune ca în PUG de - Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M notată cu L3A\*.

În planșa de Reglementări Urbanistice (A2) este evidențiată zona edificabilă (construibilă) precum și zonele de interdicție față de proprietățile vecine. Distanțele la care se vor amplasa construcțiile propuse și care prevad zonele de interdicție de construire sunt următoarele:

- la nord – față de - proprietate privată – proprietar neidentificat - retragere de 3.0 m;
- la sud – față de - proprietate privată - TP nr. 1029/42;- retragere de 3.0 m;
- la est – față de - domeniu public - zona de protecție Dig Ampoi - retragere de 5.0 m;
- la vest – față de - domeniu public - aliniamentul cu str. Alexandru Odobescu – retragere de 5.0 m;

- retragere față de aliniamentul cu strada propusă este de 3.0 m.

#### **Indici tehnici propusi:**

- suprafața totală a terenului 16501 mp.
- Pentru construcțiile ce se vor realiza propunem:
- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2 (pentru înălțimi de P+1+M)  
= 0.4 (pentru înălțimi de P)
- înaltimea construcțiilor hmax.-12m
- P.O.T. max cf. PUG = 40%
- C.U.T. max cf. PUG = 1.2 (pentru înălțimi de P+1+M)  
= 0.4 (pentru înălțimi de P)

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

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construitibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

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

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale și de detaliu din amplasamente vecine
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism nr. 1112 din 16.06.2022
- Avizul de oportunitate nr. 9 din 16.05.2022
- Avizele solicitate prin Certificat de Urbanism

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
  - Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
  - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

#### **Date privind evoluția zonei**

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca arabil, conform categoriei de folosință din extrasele CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acesteia.

Zona studiată este în continuă dezvoltare prin construirea de locuințe individuale și dotări de cartier. Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind situat în UTR=L3A – Subzona locuințelor individuale și semicolective ca maxim P+1+M niveluri

situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

### **Potențial de dezvoltare**

Terenul studiat aflându-se în zona de locuințe individuale are potențial de dezvoltare ca și zona rezidențială cu locuințe individuale.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **Încadrare în zonă**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și a extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 1.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord - proprietate privată – proprietar neidentificat;
- pe latura de sud - proprietate privată – TP nr. 1029/42;
- pe latura de est - domeniu public – zona de protecție Dig Ampoi;
- pe latura de vest - domeniu public - str. Alexandru Odobescu.

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

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzii Alexandru Odobescu care face legătura cu terenul studiat.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există doar rețele de alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz. Celelalte rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, ), urmând a se face conform studiilor tehnice de specialitate avizate, conform legii și proiectului de extindere a acestor rețele conform autorizației de construire 169 din 02.04.2021.

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

### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Terenul studiat este în general plat.

Principala curs de apă din zona este râul Ampoi.

Zona climatică A, zona seismică D.

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **Aspecte critice privind desfasurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz**

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, dar care la momentul actual nu sunt asfaltate și echipate cu utilități. Accesul la teren se face prin intermediul străzii Alexandru Odobescu și a altor străzi care comunică cu aceasta.

### **Capacități de transport greutăți, influența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

În zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată care la momentul actual sunt nemodernizate și neechipate cu utilități.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată**

- Categorie de folosință a terenului studiat: teren arabil
- Categorie de folosință a terenurilor din zona: teren pentru construcții și arabil

### **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G., în zona predomină construcții de locuințe individuale, înșiruite și cuplate.

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

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implicit la potențial de dezvoltare imobiliară.

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

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

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

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de centrul localității Alba Iulia (distanță de maxim 1.5 km).

### **Asigurarea cu spații verzi**

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu prezintă riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind nemodernizate, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

*Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz).*

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, din datele disponibile ale administrației publice în acest moment rețelele de apă și canalizare se propun spre extindere pe strada Alexandru Odobescu, conform autorizației de construire 169 din 02.04.2021.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă. Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.

- energie electrică LEA 04 kV

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- nu este cazul

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă**

– nu este cazul, în zonă nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora .

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

- nu este cazul

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **Puncte de vedere ale populației**

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiza în Consiliul local conf. HCL 28/2011.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

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

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

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

#### **Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:**

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prăfoasă cafenie – roșcată plastic vârtoasă cu o grosime de 3.50 – 4.50 m.

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent și parțial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adâncimea minimă de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul  $P_{conv.} = 300$  Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare,  $D_f = -2,00$  m și lățimea talpii  $B = 1,00$  m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având  $ag = 0,08$  g și  $T_c = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi care curge de la vest la est, drenând toate apele din regiune.

Prezența apei subterane în zona sub forma de panza freatică cu nivel liber poate intercepta în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de 4.00-:-6.00 m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

### **3.2. PREVEDERILE PUG**

În P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se află în intravilanul municipiului Alba Iulia. Amplasamentul studiat este inclus în subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M notată cu L3A, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

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



Cadrul natural nu prezintă valențe mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

#### **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate.

Prin actualul PUZ se propune realizarea unei străzi care va avea profilul carosabil de (8m cu două fire de circulație), cu un acces carosabil care va fi realizat din strada Alexandru Odobescu până la limita cu zona de restricție prevăzută cu o alveolă de întoarcere de capăt înfundat, Prin PUZ se propune o zonă rezidențială și pietonală conform art.158 din Regulamentul de aplicare a OUG 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, regulament aprobat prin HG 1391 din 4 octombrie 2006 Articolul 158.

(1) În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis.

(2) Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

#### **Organizarea circulației feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației navale**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației aeriene**

- nu este cazul.

#### **Organizarea circulației pietonale**

În zona rezidențială, semnalizată ca atare, pietonii pot folosi toată lățimea părții carosabile, iar jocul copiilor este permis. Conducătorii de vehicule sunt obligați să circule cu o viteză de cel mult 20 km/h, să nu staționeze sau să parcheze vehiculul în afara spațiilor anume destinate și semnalizate ca atare, să nu stânjenească sau să împiedice circulația pietonilor chiar dacă, în acest scop, trebuie să oprească.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea persoanelor fizice: Gligor Vasile, Hada Florian, Pașca Anca Veronica (născută Hada), CF nr. 93387 și CF nr. 89094 intravilan.

Funcțiunea zonei studiate este de zonă a locuințelor individuale cu P+1+M .

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- menținerea zonificării L3A\* - Subzonă a locuințelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat;
- parcelarea terenului în 13 parcele cu suprafețe variabile;

#### **Utilizări permise.**

Sunt admise următoarele utilizări:

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

#### **Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală fata de front
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

### **lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală decât lățimea acestuia :**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de construire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire insiruit: 8m

### **suprafața să fie mai mare sau egală cu:**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de construire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire insiruit: 150mp

**In cazul in care se dorește construirea în regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din înalțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.**

- POT propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente
- CUT propus = 0.4 – pentru înălțimi - P  
= 1.2 – pentru înălțimi – P+1+M

### **Bilant Teritorial**

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>Existent mp</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp</b>	<b>Propus %</b>
Teren arabil	16501	-	-	-
Teren edificabil (construibil)	-	-	3112	29,37
Teren ce se va ceda pentru modernizare strada	-	-	101	3,05
Interdicție de construire	-	-	2011	18,26
Teren afectat de zona de protecție a magistralei de gaz/electrica	-	-	10133	42,46
Teren aferent realizării străzii propuse pe teren proprietate privată	-	-	1144	6,64
<b>TOTAL</b>	<b>16501</b>	<b>100</b>	<b>16501</b>	<b>100</b>

## **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

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

#### **Alimentarea cu apa**

Conform autorizației de construire 169 din 02.04.2021 se propue extinderea rețelelor de apă și canalizare pe strada Alexandru Odobescu, iar de aici se pot extinde rețelele pe strada privată propusă în PUZ conform următoarelor date tehnice relatate mai jos.

#### **BREVIAR DE CALCUL**

Pentru obiectivul „, CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE ACCES IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE, str.Alexandru Odobescu in mun.Alba Iulia cf. S.R. 1343 – 1/2006, I9-2015, SR: 1846 – 1/2006.

#### **Alimentarea cu apă**

Parametrii care dimensionează alimentarea cu apă și canalizarea menajeră sunt:

$$\text{numar locuitoril} = 33$$

#### **1. Alimentare cu apă**

Necesarul de apă rece cf. I9-2015 anexa 1 este:

$$\text{numar locuitoril} = 33 \times 280 \text{ l/zi/persoana} = \underline{9240 \text{ l/zi}}$$

TOTAL 9,24 mc/zi

Debite caracteristice ale necesarului de apă cf. SR 1343/1 – 2006

$Q_{zi\ med} = 9,24\text{mc/zi}$  – consum normal de funcționare;

consum maxim zilnic ( $K_{zi} = 1,15$ );

$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} \times K_{zi} = 9,24 \times 1,15 = 10,62\text{ mc/zi}$ ;

consum maxim orar ( $K_0 = 2,4$ );

$Q_{or.\ max} = Q_{zi\ max} \times K_0 / 24\text{ ore/zi} = 10,62 \times 2,4/24 = 1,06\text{ mc/h}$ .

Recapitulație debite

$Q_{zi\ med} = 9,24\text{mc/zi} = 0,38\text{ mc/h} = 0,10\text{ l/s}$ ;

$Q_{zi\ max} = 10,62\text{ mc/zi} = 0,44\text{ mc/h} = 0,12\text{ l/s}$ ;

$Q_{or.\ max} = 25,44\text{ mc/zi} = 1,06\text{ mc/h} = 0,30\text{ l/s}$ .

Debite de canalizare menajeră cf. SR 1846/1 – 2006

$Q_u = Q_s$  [mc/zi; mc/h]

$Q_s$  = debitul de apă de alimentare caracteristic cerinței de apă;

$Q_{uzi\ med} = 9,24\text{mc/zi} = 0,38\text{ mc/h} = 0,10\text{ l/s}$ ;

$Q_{uzi\ max} = 10,62\text{ mc/zi} = 0,44\text{ mc/h} = 0,12\text{ l/s}$ ;

$Q_{uor.\ max} = 25,44\text{ mc/zi} = 1,06\text{ mc/h} = 0,30\text{ l/s}$ .

Rețeaua de apă propusă se va realiza prin extindere din rețeaua de apă existentă pe str. Al. Odobescu cu teava de polietilena PE-HD 100, PN10, D=110mm, pe o lungime de cca.110 m. Pentru asigurarea cu apă potabilă a locuințelor se vor realiza 11 bransamente de apă din teava PEHD-Dn 25 mm, din rețeaua de apă propusă bransamente care contorizează și asigură debitul și presiunea necesară. Căminle de apometru se vor amplasa adiacent limitei de proprietate și în interiorul perimetrelor de proprietate.

Alimentarea cu apă potabilă a locuințelor se va realiza din rețeaua publică de distribuție a apei propusă în ansamblu având DN110 mm, prin bransamente din țevă de PEHD Dn 25 mm, pozată direct în pământ, pe pat de nisip de 15 cm, la cota de min. -1,10 m de la CTA.

Instalația de contorizare generală a consumului de apă, cuprinde - apometru de apă, Dn 15mm, robinet de trecere - 1 buc, robinet de închidere Dn20mm - 2 buc, filtru cu sită tip Y Dn 20mm – 1 buc.

Pe conducta de distribuție din incinta ansamblului de locuințe să prevăzută un hidrant de incendiu exterior suprateran DN80 mm.

Proiectarea sistemului s-a făcut în concordanță cu prevederile Normativului pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare, indicativ I9/2015.

### **Rețeaua de canalizare**

Sistemul de canalizare conceput pentru CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE SI CREARE ACCES IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE ” va urmări trasa stradală și va fi de tip separativ. Apele uzate menajere colectate vor fi transportate gravitațional către rețeaua de canalizare existentă pe str.Al. Odobescu DN 250 mm, prin tuburi PVC DN110, DN 160 SI 200 mm.

Amplasarea conductelor se va face pe terenuri aparținând domeniului public.

Canalele colectoare vor fi din PVC tip KG, cu mufă având îmbinarea realizată printr-un inel de cauciuc. Canalele sunt amplasate la minim 2 m față de fundațiile construcțiilor, la 1,5 m față de axa arborilor și la 0,5 m față de rigole și șanțuri (conform SR 8591-97).

Rețeaua de canalizare este pozată preponderent pe axul drumurilor.

Săpătura se va face în șanțuri cu pereți verticali, pe cât este posibil mecanizat, iar ultimii 250 mm deasupra cotei de fundare vor fi săpați manual și numai înainte de execuția canalului (STAS 3015-91). În zonele în care adâncimea de săpătură este mai mică de 1,5 m, iar nivelul apei subterane este mai coborât de această valoare pereții tranșeei vor fi sprijiniți cu dulapi orizontali. Acolo unde nivelul apei freactice afectează execuția lucrării, pereții vor fi sprijiniți cu palplanșe din lemn protejate la capete cu platbande metalice sau din metal. Palplanșele vor fi bătute în pământ sub cota de fundare, astfel încât să fie împiedicată pătrunderea apei freactice în tranșee. Apa freatică din tranșee va fi evacuată cu pompe de

epuisment. În cazul conductelor principale de canalizare și conductelor de refulare lățimea tranșeei între nivelul terenului și partea superioară a stratului de nisip va avea 1 m pentru adâncimi până la 3,0 m și 1,3 m pentru adâncimi peste 3 m. În zona patului de pozare, a conductei și a stratului cu acoperire de nisip lățimea tranșeei va fi de minim 0,65 m pentru conductele cu diametrul de 250 mm și de minim 0,6 m pentru conductele cu diametrul de 200 mm.

Canalele vor fi pozate pe un strat de nisip sortat nespălat de râu, de minim 10 cm. Între conductă și pereții tranșeei, precum și deasupra conductei pe o înălțime de 15 cm, se prevede de asemenea nisip compactat manual. Peste stratul de nisip se realizează umplutura din pământ, compactată, fără pietre, bolovani sau rădăcini.

Umplerea tranșeeilor peste stratul de nisip se va face cu straturi de pământ de 200 mm grosime, compactate cu maiul (STAS 3051-91). Compactarea nu trebuie să fie excesivă pentru a nu periclita stabilitatea tubului. De la 500 mm peste creasta canalului umplerea și compactarea se pot realiza mecanizat, cu echipament ușor, verificându-se în prealabil rezistența structurii canalului la solicitările respective (STAS 3051-91, GP 43-1999). Nu se admite folosirea echipamentelor de compactare medii sau grele decât pornind de la înălțimea de acoperire de 1 m (GP 43 -1999).

Suprafața terenului distrusă de utilajele de lucru sau pământul excavat (alta decât suprafața tranșeeilor ) se va curăța și va fi readusă la starea inițială pe toată suprafața afectată: vor fi refăcute pavajele, porțiunile asfaltate sau betonate, trotuarele și zonele verzi, drumurile de macadam. Drumurile de macadam se vor nivela, după care se vor acoperi și compacta cu un strat de piatră spartă de min. 5 cm impregnată cu gudron sau alt material de legătură, pe toată suprafața distrusă de Antreprenor.

Execuția rețelei de canalizare se va desfășura din aval spre amonte, de la punctul de descarcare în rețeaua existentă spre caminul C1, astfel încât să se asigure scurgerea apelor din săpătură și darea în folosință a porțiunilor executate. În cazuri speciale se poate stabili altă ordine de realizare a lucrărilor (STAS 3051-91).

Aceste cămine sunt prevăzute la distanțe de maxim 60 m între ele, în aliniament, la schimbări de pantă și direcție. Acestea vor fi executate conform STAS 2448-82, din tuburi de beton cu mufă, cu placă între camera de lucru și coșul de acces, cu capace carosabile și rame din material compozit. Căminele cu o înălțime mai mare de 2 m sunt prevăzute cu cameră de lucru cu înălțimea de 2 m și diametrul de 100 cm (STAS 2448 -82). Coșul de acces are diametrul de 80 de cm. Căminele cu înălțimea mai mică de 2 m se realizează fără cameră de lucru. Coșul de acces și camera de lucru sunt prevăzute cu scări metalice de coborâre. Formele și dimensiunile radierelor căminelor de vizitare sunt, de asemenea, conforme cu STAS 2448. Canalele colectoare sunt pozate în fundațiile căminelor de vizitare, cu generatoarea superioară la 10 cm față de partea superioară a fundației. Sub generatoarea inferioară a canalului fundația are grosimea de 25 cm. Fundațiile căminelor de vizitare au secțiunea circulară cu diametrul 1500 mm, grosimea de 25 cm + diametrul canalului, și se execută din beton simplu monolit clasa C8/10. Săpăturile se vor executa mecanic, în taluz de 60°, iar ultimii 25 cm manual înainte de turnarea betonului.

Canalele colectoare vor fi pozate cu generatoarea superioară sub adâncimea de îngheț de 1,1m. De asemenea, construcțiile de pe traseul rețelei vor avea fundația sub adâncimea de îngheț. În vederea racordării la rețeaua de canalizare a consumatorilor, vor fi realizate câte un racord individual la rețeaua de canalizare menajeră proiectată pentru fiecare consumator, racord terminat printr-un camin de racord CR monobloc din PEHD Dn 500 mm.

Căminele vor fi acoperite cu capace din fontă, rezistente la clasa de trafic B125/D400 funcție de zona de pozare. Căminele de racord vor fi amplasate la limita de proprietate, numai pe domeniul public.

Vor fi realizate un număr de 16 de racoduri la rețeaua de canalizare menajeră proiectată.

Materialul conductei de racord va fi PVC SN8, având diametrul nominal de Dn 160 mm.

Cuplarea conductelor de racord la canalizare se poate realiza în două variante:

- cuplarea într-un cămin de vizitare din beton. Pentru aceasta, se va perfora tubul de beton și va fi prevăzută o garnitură specială pentru cuplarea tubului din PVC;
- cuplarea direct pe conducta de canalizare, prin intermediul ramificațiilor din PVC, având ieșire pe 160

mm la 45grd.

, sau prin intermediul unor cuplaje cu articulație sferică.

Lungimea medie a unui racord de canalizare este de cca. 6,0 m, rezultând o lungime

Lucrarea fiind de importanță redusă, conform ordin. MLPAT 77/N/96, în corelare cu Legea 10/95, nu necesită verificarea documentației de verificatori autorizați.

Proiectantul își asumă responsabilitatea asupra realizării cerințelor de exigență prevăzute de legea 10 / 95.

### **3.6.2. Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

### **3.6.3. Telecomunicații**

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

### **3.6.4. Încalzirea**

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

### **3.6.5. Salubritate**

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

## **3.7. PROTECȚIA MEDIULUI**

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

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

### **Organizarea sistemelor de spații verzi**

În afara de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

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

- terenul studiat nu este amplasat în zonă sit arheologic sau în zonă de protecție a acestora.

### **Refacerea peisagistică și reabilitare urbană**

Nu este cazul

### **Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz**

Nu este cazul

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

Disfuncionalitățile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

Pentru crearea strazii nou propuse se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil în drum. Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare si creare strada pot fi cedate primariei – domeniu public.

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

**Prin actualul Plan Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii L3A - Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat.**

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

**Şef proiect,  
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,  
Ing. Ramona Sînc**

# PLAN URBANISTIC ZONAL

INIȚIERE PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN VEDEREA „CONSTRUIRII DE  
LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES” ÎN BAZA UNUI AVIZ DE  
OPORTUNITATE

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### BENEFICIARI

GLIGOR VASILE, HADA FLORIAN, PAȘCA ANCA VERONICA ( NĂSCUTĂ HADA)

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA ALBA IULIA, STR. HAȚEG, FN. JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL  
ALBA IULIA, STR. TRAIAN, NR. 17A, JUD. ALBA

DATA  
10.2023

## **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: ELABORAREA SOLUȚIEI URBANISTICE PENTRU INIȚIERE PUZ ÎN VEDEREA „CONSTRUIRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI CREARE ACCES” ÎN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE ȘI AMENAJAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ TOTALĂ DE 16501 MP.

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

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțeste Planul Urbanistic Zonal si explicita, 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 și documentația inițială.

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

#### **Urbanism si amenajarea teritoriului**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România - Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

#### **Arhitectura constructii si locuințe**

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009 - Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

### **Protectia mediului**

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

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

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:

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

- **domeniul privat L3A**, pe care urmează a fi amplasate locuințele individuale în regim de construire izolat sau cuplat cu regim de înalte **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

## **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**

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.

#### **4.3 Suprafețe împadurite**

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 în zone naturale protejate.

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

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

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

#### **5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.**

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile. Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

#### **5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor**

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor. Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

#### **5.3. Lucrari de organizare de santier**

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public. Pentru perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primaria si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

#### **5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:**

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate; - reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei; - zugraveli si vopsitorii interioare; - zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie; - reparatii si modificari la instalatiile interioare; - montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati; - reparatii si inlocuiri de pardoseli; - reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

#### **5.5. Cerinte privind izolarea fonica**

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si

locuinte si intre locuinte. Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de plenseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

## **5.6. Apararea interesului public**

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**

Amplasarea constructiilor fata de drumurile publice va fi astfel:

- fata de strada Alexandru Odobescu, retragerea va fi de minim 5.0m;

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 fâșia de protecție 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 propusa a terenului studiat, cladirile se vor amplasa retrase cu 3.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

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

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.
- garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

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

### **Pentru locuința izolată:**

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streasini:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de 0.60 m (pentru întreținere și intervenție) sau  $H/2$ , dar nu mai puțin de 3.00 m față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

### **Amplasarea anexelor:**

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor. Fac excepție animalele de companie. Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatărie de vară, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodărești trebuie să pastreze distanțele față de vecini (0,60 m) limite laterale și spate.

### **pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fatadele laterale**

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

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

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

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din „arabil” în „drum”.

#### ***7.1 Accese carosabile***

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

Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere a autospecialelor pompierilor sunt 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

Se va asigura accesul mașinilor speciale pentru ridicarea pubelelor.

#### ***7.2 Accese pietonale***

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

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

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

### **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

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

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.

Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuar pentru a se evita producerea ghetii.

## **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

Lucrările de racordare și de bransare 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 rețelelor edilitare (apa, canalizare și 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 rețelelor 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 și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

9.1. **Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I.

9.2. Terenul este parcelat în 13 parcele având dimensiuni variabile (inclusiv drumurile de acces), conform planșei de Reglementări urbanistice. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

## **9.2. Înălțimea construcțiilor**

Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de înălțime P+1+M.

Înălțimea la streașină sau atic a clădirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de înălțime P+M.

Înălțimea la coamă a clădirilor propuse va fi de maxim 12.00m.

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

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coama.

## **9.3. Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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.

## **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri și spații verzi**

### **10.1. Parcaje.**

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

### **10.2. Spații plantate.**

Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic. Spațiile neconstruite și neocupate de acces și de trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces.

Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

**10.3. Imprejmirile** vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Imprejmirile se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și 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 transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi cu plasă de sârmă și gard viu sau opac, cu  **$H_{max} = 2.20$ m.**

Pentru stabilirea unui aliniament continuu la stradă, proiectantul va analiza și prezenta la autorizare aliniamentul împrejuririlor existente pe tot frontul stăzii.

### **10.4. Depozitarea și colectarea gunoierii.**

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoierie. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierii decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 11. Unități și subunități funcționale**

L Zona rezidentiala • Zona L3A\*- Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism (regulament preluat conform P.U.G)

#### **Continutul Regulamentului**

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

##### **1. Generalitati - Caracterul zonei**

Conditionari primare  
Reglementari pentru spatiul public

##### **2- Utilizare functionala**

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

##### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

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

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

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

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

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str.Alexandru Odobescu.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, strada Alexandru Odobescu, fn, în partea de nord-est a localității.



Conform extraselor CF. nr. 89094, 93387, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Gligor Vasile Hada Florian, Hada Anca Veronica întâbulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept donație, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este în suprafață totală de 16501 mp (8250+8251mp) și se propune parcelarea acestuia în 13loturi cu suprafețe variabile(conform plansei de Reglementari urbane)

## **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

*Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat sau cuplat.*

**UTR L3A – Subzona locuințelor individuale, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat sau cuplat**

**L3A\* – Subzona locuințelor individuale, P+1+M, niveluri în regim de construire izolat sau cuplat**

**L3A – Cr Subzona circulației pietonale/carosabile**

### **1. Generalități – Caracterul zonei**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare

### **Conditionari primare**

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G. ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

### **Reglementari pentru spațiul public**

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din municipiu. Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

## **Sectiunea 1. Utilizare functionala**

### **Articolul 1. Utilizari permise.**

Sunt admise urmatoarele utilizari:

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

### **Articolul 2. Utilizari permise cu conditii**

Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Funcțiuni de cultură
- Funcțiuni de învățământ

- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor cu condiția să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.
- la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;
- Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D.

### **Articolul 3 Utilizări interzise**

Se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto ( spalatorii auto );
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

## **Secțiunea 2 Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor**

#### **Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

#### **lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu frontul :**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de contruire izolat: 12m
- Regim de construire cuplat: 12m
- Regim de construire insiruit: 8m

#### **suprafața să fie mai mare sau egală cu:**

Locuinte unifamiliale:

- Regim de contruire izolat: 200mp
- Regim de construire cuplat: 200mp
- Regim de construire insiruit: 150mp

**In cazul in care se dorește construirea în regim cuplat, cele două loturi care vor face obiectul cuplării se vor autoriza concomitent cu respectarea retragerii cladirilor față de una din limitele laterale cu jumătate din înaltimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3 m.**

#### **Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la 5.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Al.Odobescu
- Alinierea clădirilor va fi realizată la 3.00 metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementări Urbanistice de la strada privată realizată pe terenul beneficiarilor.
- Garajele se vor retrace minim 6.00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

#### **Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

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

##### **Pentru locuinta izolată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina sipicatura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3,00m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înăltimea la cornișă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

##### **Pentru locuinta cuplată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

#### **Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3.00m pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență. Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### **Articolul 8 Circulații și accese**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentațiile de urbanism realizării drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă

#### **Articolul 9 Staționarea autovehiculelor**

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

#### **Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor**

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

#### **Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în

relatii de co-vizibilitate .

- Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri având in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire si va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

#### **Materiale •**

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

#### **Articolul 12 Condiții de echipare edilitară**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

#### **Articolul 13 Spații libere și plantate**

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

#### **Articolul 14 Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri: **Împrejmuiri opace (laterale)**, necesare pentru separarea pe limita laterala și posterioara a unor proprietati vecine,

**Împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

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

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Pentru locuințele colective cu dotari aferente este acceptata solutia sa nu existe împrejmuire catre spatiul public pentru a nu limita accesul.

### **Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

#### **Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate )

- **POT max propus = 35% - pentru locuințe individuale**
- **POT max propus = 40% - pentru locuințe cu dotări aferente sau pentru alte funcțiuni compatibile**

#### **Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate )

CUT maxim pentru înalțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren

CUT maxim pentru înalțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

## **L3A – Cr Subzona circulații pietonale/carosabile**

### **CAPITOLUL I – Generalități**

#### **Funcțiunea dominantă**

- Terenuri pentru cai de comunicație rutieră și construcții aferente

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei, sunt:**

- Rețele tehnico – edilitare;
- Plantații de protecție decorative;
- Activități de salubritate și gospodarie comunalaă.

#### **Utilizare funcțională**

##### **Utilizări permise**

- construcții și amenajări anexe funcțiunii de bază (trotuare, alei, parcaje, garaje, refugii, treceri de pietoni, platforme carosabile pentru transportul în comun etc.);
- zone verzi mediane, laterale fâșii verzi intermediare;
- zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive;
- elemente de consolidare a părții carosabile;
- amenajări de intersecții;
- construcții și amenajări pentru gararea și întreținerea mijloacelor de transport rutiere și aeriene legate de transportul în comun și de funcțiuni de transport de marfa precum și serviciile anexe aferente;
- lucrări de terasamente și plantații necesare ameliorării aspectului peisagistic;

##### **Utilizări permise cu condiții**

• Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare;

##### **Interdicții temporare**

Lucrări în siturile arheologice nou decoperate până la data emiterii Certificatului de descarcare arheologică.

##### **Interdicții definitive (permanente)**

Conform studiilor de specialitate cu următoarele precizări:

- Cuplarea clădirilor de locuit cu construcții aferente circulației rutiere;
- Amplasarea în incinta unităților de transport și garajelor publice a unor construcții care prin natura activităților desfășurate pot produce poluare peste normele admisibile și/sau prezintă risc de incendiu sau explozie;
- panouri publicitare în zona de protecție a drumurilor publice.

##### **Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor**

Pentru caile de comunicație rutiere se va consulta Planșa – Reglementari urbanistice din P.U.Z..

Zonele de protecție rămân în gospodărirea persoanelor juridice sau fizice care le au în administrare sau în proprietate, cu obligația ca acestea, prin activitatea lor, să nu aducă prejudicii drumului sau derulării

în siguranță a traficului prin:

- neasigurarea scurgerii apelor în mod corespunzător;
- executarea de construcții, înprejmuiri sau plantații care să provoace înzapezirea drumului sau să împiedice vizibilitatea pe drum;
- executarea unor lucrări care periclitează stabilitatea drumului sau modifică regimul apelor subterane sau de suprafață.

**Pentru aspectul exterior se recomandă:**

- noile clădiri sau amenajarea celor existente să nu afecteze prin amplasare, dimensiuni sau aspect, caracterul zonei în care se amplasează;
- organizarea incintelor să țină seama de imaginea prezentată către drumurile publice.
- Spațiile de parcare se vor dimensiona conform prevederilor R.G.U. – Art.33 și Anexa nr. 5 și Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane Indicativ P 132-93.

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

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

- UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3A

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR L3A Subzona locuintelor individuale cu P+1+M niveluri în regim de construire izolat sau cuplat, care va fi preluat la reactualizarea PUG-ului.

**Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri**

**Intocmit,  
Ing. Ramona Sînc**