

## MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

### **INIȚIERE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII, REGLEMENTĂRII DETALIATE ȘI COMPLETĂRII TRAMEI STRADALE (PRELUNGIRE STR. TUDOR VIANU) PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE)**

adresa obiectiv :

**Loc. Alba Iulia , str. Calea Motilor, F.N. jud. Alba**

beneficiar :

**S.C. Albavil Invest S.R.L., Dudciuc Doina si Dudciuc Călin**

proiectant :

**S.C. One Architects S.R.L.**

Str. Fantanele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

Apr. 2023

PR. NR. 62/2023

ex. nr. \_\_

## LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
proiectare arhitectura	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
desenat arhitectura	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
speciaist RUR	: <b>arh. Marius Opruta</b>	.....
specialist CFDP	: <b>ing. Mihai Maxim</b>	.....

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

### **A. 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 populatelor
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
  - 5.1. Tema de proiectare
  - 5.2. Avize si acorduri de principiu
  - 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

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

### **B. PIESE DESENATE**

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu OCPI                   | plansa 1 |
| 2. Incadrarea in teritoriu                        | plansa 2 |
| 3. Situatie existent. Disfunctionalitati          | plansa 3 |
| 4. Reglementari urbanistice – zonificare – faza 1 | plansa 4 |
| 5. Reglementari urbanistice – zonificare – faza 2 | plansa 5 |
| 6. Reglementari – echipare edilitara              | plansa 6 |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor                | plansa 7 |
| 8. Reglementari urbanistice. Plan de mobilare     | plansa 8 |

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

**Denumire proiect:** Inițiere P.U.Z. în vederea parcelării, reglementării detaliate și completării tramei stradale (prelungire str. Tudor Vianu) pentru construire locuințe individuale și locuințe colective

**Beneficiari:** S.C. ALBAVIL INVEST S.R.L., DUDCIUC DOINA și DUDCIUC CĂLIN NICOLAE

**Proiectant general:** S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

**Specialist RUR:** arh. Marius Opruța

**Data elaborării proiect:** mai 2023

**Număr proiect:** 64/2023

**Adresă obiectiv:** Alba – Iulia, Str. Calea Moșilor, F.N., jud. Alba

**Faza:** PUZ.

#### 1.2. Obiectul PUZ:

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

Obiectivul principal urmarit in elaborarea lucrarii il constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

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

Prezentul proiect propune prelungirea străzii Tudor Vianu, parcelarea terenului în vederea construirii a 11 locuințe individuale în regim cuplat și izolat, locuințe colective și împrejmuirea proprietatilor, amenajarea cailor rutiere si echiparea tehnico edilitara pe un grup de parcele amplasate în Mun. Alba–Iulia, jud. Alba, în suprafață totală de 9234 mp - conform extraselor CF. Nr. 103081, 106738, 112518.

##### ***Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii***

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

- **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- **ZM2 –zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri** cu subzonele
- **IS** - institutii si servicii de interes local ( comert , servicii, educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale ( nepoluante si cu trafic mic)
- **LM2a1** - locuinte individuale–**P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- **LM2a2** - **locuinte colective–P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

### 1.3. Surse de documentare

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

- Planul Urbanistic General al Mun. Alba-Iulia, elaborat de S.C."BIROU DE PROIECTARE STRAJAN "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect.;
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM – 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordinul MLPAT nr. 1943/2001 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor, cu modificarile si completarile ulterioare;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului General de Urbanism si alte documente sau norme cu caracter de reglementare;
- HG nr. 1076/8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, modificata prin HG 1000/2012;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 536/1997 privind normele de igiena.

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

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

#### ***Date statistice***

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 9234 mp si se identifica prin C.F:

- CF. Nr. 103081, suprafata de= 2808mp
- CF. Nr. 106738, suprafata de= 1730mp
- CF. Nr. 112518, suprafata de= 4696mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa A1 – SITUATIA EXISTENTA, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa A4 – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

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

Zona din amplasament cu folosință terenuri curți construcții și arabile în intravilan, cu un grad scăzut al indicilor de densitate a construirii pe parcele, a cunoscut în ultimii ani un ritm susținut de extindere, modernizare sau construire de noi gospodării cu clădiri de locuit individuale, având regimul de înălțime P, P+M și P+1E, cu echipare edilitară mixtă (rural + urban).

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

Terenul se afla in partea nord-vestica a Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile, incadrate conform PUG in doua zone functionale:

- **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime

P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.

- **ZM2 –zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri** cu subzonele
- **IS** - institutii si servicii de interes local ( comert , servicii, educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale ( nepoluante si cu trafic mic)
- **LM2a1** - locuinte individuale–**P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- **LM2a2** - **locuinte colective–P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

#### **Potential de dezvoltare**

Zona care face obiectul acestui Plan Urbanistic Zonal, profitand de accesul la strada Calea Moșilor prin intermediul străzii Varese si amplasamentul in proximitatea locuintelor, constructiilor publice si comerciale, poate aduce un aport semnificativ privind locuirea si rezolvarea circulatiilor pe strazile adiacente.

In zona adiacenta este o suprafata mare de teren afectat de restrictiile de construire care in viitor poate fi transformat intr-un spatiu de utilitate publica care sa deserveasca intreaga zona.

## **2.2. Incadrarea in localitate**

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

Ca pozitie fata de Mun. Alba–Iulia, zona studiata este localizata in partea nord-vestica a orasului, cu aliniament la strazile Tudor Vianu prelungita, Baladei, Serenadei, Varese, Traian Vuia si Calea Motilor.

- la vest – proprietati private: Purcar Nicolae si Nicula Marius Sebastian
- la est – domeniul public – str. Calea Motilor
- la nord – domeniul public – str. Varese si proprietate privata
- la sud – domeniul privat – str. Traian Vuia (propusa pri P.U.Z.)

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentare cu apa, canalizare, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale).

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

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

Terenul studiat prezinta o suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala, cu un grad bun de stabilitate generala si locala, fara urme de degradare prin alunecare.

#### **Relieful**

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a "Depresiunii Colinare a

Transilvaniei”) de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand “Apusenilor de Sud”).

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de baza a “fruntii” uneia dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata in versantul deluros drept al raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul Ampoi si de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.

### **Hidrografia si hidrogeologia zonei**

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes [Alba Iulia - este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanent – torential.

In zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masadepozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviziotate ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, in general, nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivelor nou-proiectate si nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare.

[In mod special se mentioneaza faptul ca, in treimea inferioara a fruntii terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot aparea ape subterane (care in tendinta lor de a apare la suprafta ca izvoare de panta) ajung la adancimi relativ mici si pot afecta zonele de regim de subsol ale unor constructi; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale constructiilor in cauza sau, subsolurile acestora se vor hidroizola in sistem cuva].

### **Seismicitatea**

Zona seismica:  $F_{ag}=0.10g$ ,  $T_c=0.7$  sec.

### **Adancimea de inghet**

Adancimea de inghet este de 0.80-;-0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

### **Riscuri naturale**

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

## **2.4. Circulatia**

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

Circulatia majora in zona este asigurata de strazile Calea Moşilor si Nazareth IIIit. Accesul auto si pietonal in viitoarele proprietati se va realiza prin intermediul prelungirii strazii Tudor Vianu cu strada Baladei si strada Serenadei.

Astfel distributia si calitatea retelei de acces, conduce la concluzia ca reseaua strazilor din zona studiata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe aceea de tranzit intre diferitele unitati urbanistice ce dezvoltă legaturi relationale cu restul orasului sau cu teritoriile aflate in afara acestuia.

**Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona predominant este transportul rutier.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul dar si prin intermediul pistelor de biciclete.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

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

Categoria de folosinta a terenului studiat: **arabil**.

Categoria de folosinta a terenurilor din zona: **curti constructii**.

Zona este ocupata in mare parte cu teren construit si gradini.

### ***Relationari intre functiuni***

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR – LM2 si UTR ZM2

- **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- **ZM2 –zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri** cu subzonele
- **IS** - institutii si servicii de interes local ( comert , servicii, educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale ( nepoluante si cu trafic mic)
- **LM2a1** - locuinte individuale–**P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit
- **LM2a2** - **locuinte colective–P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

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

Conf. P.U.G. Alba Iulia

- **UTR = LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit. POT max = 40% si CUT max = 1.2
- **UTR = ZM2**
  - **Subzona LM2a1** – locuinte individuale – in regim de construire izolat, cuplat si insiruit - POT max = 40% si CUT max = 1.2
  - **Subzona LM2a2** - locuinte colective mici - in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit :
    - *Regim de inaltime de pana la P+2* - POTmax = 35% si CUTmax = 1.2
    - *Regim de inaltime de pana la P+3* - POTmax = 35% si CUTmax = 1.4



- o **Subzona IS** – institutii si servicii de interes local-- POTmax = 35% si CUTmax = 1.8
- o **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi

Fondul construit este relativ nou, datand in mare parte de la sfarsitul anilor '90.

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

In zona studiata conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute destinate dezvoltarii locuintelor, comerului si serviciilor.

### **Asigurarea cu spatii verzi**

In proximitatea sitului studiat exista spatii verzi publice de-a lungul strazii Calea Motilor. Spatiul verde din interiorul parcelelor construite invecinate este constituit din spatii verzi amenajate.

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

Zona nu prezinta riscuri naturale.

#### **Principalele disfunctionalitati**

- Teren viran – spatiu verde
- Strada de acces Tudor Vianu este reglementata urbanistic/nu este reglementata juridic, nu este modernizata (drum de pamant).
- Strada Traian Vuia, cu un profil transversal de 4.20m, este reglementata urbanistic/nu este reglementata juridic, dar nu este edificata.
- Strazile Baladei si Serenadei sunt reglemantate urbanistic dar nu sunt edificate.
- Nu este realizata infrastructura utilitate aferenta unei zone locuire.

## **2.6. Echiparea edilitara**

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

In proximitatea zonei studiate exista retele de alimentare cu apa si canalizare in sistem centralizat.

In vecinatatea zonei studiate exista retele de alimentare cu gaze naturale in regim de presiune redusa.

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

- curent electric LES 0,4 kV;

## **2.7. Probeme de mediu**

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale si colective.

### **Relatia cadrul natural – cadrul construit**

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

### **Evidentiarea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

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

Nu este cazul.

## **2.8. Optiuni ale populatiei**

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

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planșelor pentru consultare publica, au evidenciat intentia de valorificare superioara a terenurilor studiate prin atragerea investitiilor ce dezvoltă locuintele individuale.

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

Zona este caracterizata prin existenta urmatoarelor functiuni: locuinte individuale, locuinte colective, care au la parter spatii comerciale.

Propunerile pe care le înaintează beneficiarii sunt în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice ale UTR ZM2 si UTR LM2, astfel încât investițiile propuse se pot realiza pe amplasament.

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltare in perimetrul studiat a unei zone destinata locuintelor.

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

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.

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

#### ***Stratificatia terenului***

Stratificatia terenului prezinta urmatoarea succesiune verticala a straturilor:

- In suprafata apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenusiu, tare, cu raspandire cvasi-generală si grosimi de cca 0,80–0,90 m;
- la adancime, pana la cca. 6.00 m, apar aluviuni cu granulometrie fina constituite local din: argile prafoase, argile nisipoase, prafuri argiloase, prafuri nisipoase, prafuri argiloase-nisipoase si nisipuri argiloase cu carbonati, cafenii-galbui la brun–roscate, plastic vartoase.
- Strat de fundare: argile prafoase si/sau argile nisipoase, cu carbonati, cafenii-galbui la brun–roscate, plastic vartoase.

#### ***Nivelul apei subterane***

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu raurile Ampoi si Sebes si cu o serie de alte vai minore, dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/sau semipermanent–torential.

Apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masa depozitelor grosiere specifice teraselor, pot fi interceptate la adancimi variabile, de la sub 3,00–4,00 m la peste 10,00–15,00 m cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0,50–1,50 m, in perioadele cu pluviozitate accentuata.

#### ***Seismicitatea***

Conform prevederilor Normativului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se inscrie din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori **ag = 0,10g si Tc = 0,7 sec.**

#### ***Adâncimea de înghet***

Se apreciaza conform STAS – 6054/77 ca adancimea de inghet este de 0.80-:- 0.90 m de la cota terenului natural sau sistematizat.

#### ***Conditii de fundare:***

Conform STAS 6054/77 adancimea de inghet in zona studiata este de 0,80 – 0,90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul  $P_{conv} = 330$  kPa conf. STAS 3300/2-85 pentru latime de fundatie  $B = 1,00$  m si adancime  $D_f = 2,00$  m.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiata este situata in intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

- **LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.

- **ZM2 –zona mixta cu regim de construire P+3 niveluri** cu subzonele

- **IS** - institutii si servicii de interes local ( comert , servicii,

educatie,invatamant,sanatate,profesiuni liberale ( nepoluante si cu trafic mic)

- **LM2a1** - locuinte individuale–**P- P+1(M)** ,in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit

- **LM2a2** - **locuinte colective–P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

- **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

Prin proiect se propune reglementarea zonei in vederea prelungirii străzii Tudor Vianu, parcelarea terenului in 15 loturi în vederea construirii a 11 locuințe individuale în cuplat si individual, locuinte colective, împrejmuirea proprietatilor, amenajarea cailor de acces si echiparea edilitara.

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren aproape plat.

### 3.4. Modernizarea circulatiei

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

Accesul auto și accesul pietonal in viitoarele proprietati se va realiza prin intermediul prelungirii strazii Tudor Vianu, cu un profil transversal de 7.00, care se va dezvolta in 2 faze:

1. Faza 1 in care circulatia se va realiza in dublu sens si in capat se va realiza o zonade intoarcere
2. Faza 2 in care circulatia se va realiza intr-un singur sens si se vor amenaja parcare. Realizarea fazei 2 este determinata de realizarea legaturii între strada Serenadei si strada Varese.

Strada Baladei profil transversal de 8.00m si strada Serenadei profil transversal de 10.00m (strazi propuse prin P.U.Z. anterior) se vor realiza pentru deservi accesul pe viitoarele proprietati.

Circulatia auto in interiorul fiecarei parcele este organizata prin realizarea unei platforme carosabile pentru parcare autoturismului.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

#### ***Organizarea circulatiei feroviare***

Nu este cazul.

#### ***Organizarea circulatiei navale***

Nu este cazul.

#### ***Organizarea circulatiei aeriene***

Nu este cazul.

#### ***Organizarea circulatiei pietonale***

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazilor Tudor Vianu, Serenadei si Baladei si in incinta proprie.

Str. Baladei si str. Tudor Vianu faza 1 se vor amenaja sub forma de strazi sharded space in care se aplica o limitare de viteza pentru autoturisme si prioritatea o au pietonii.

### **3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

In vecinătatea amplasamentului, în prezent se există o zonă funcțională de locuințe individuale si spatii comerciale cu regimul de înălțime P, P+M si locuinte colective P+3

Pentru zona din care face parte amplasamentul studiat, prin PUG s-a stabilit UTR LM2 si ZM2. In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se detaliaza modul de ocupare al terenului si caile de acces.

Prin proiect se propune reglementarea zonei in vederea prelungirii străzii Tudor Vianu, parcelarea terenului in 15 loturi în vederea construirii a 11 locuințe individuale în cuplat si individual, cu regim de inaltime P+1, locuinte colective, împrejmuirea proprietatilor, amenajarea cailor de acces si echiparea edilitara.

In zona de locuinte colective ZM2-LM2a2 se constituie o interdictie de construire pana la elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu prin care sa se detalieze modul de folosire a terenului.

In faza 2 a proiectului se prevede achizitionarea unei parcele de teren pentru a putea sa se realizeze conexiunea intre strada Serenadei si strada Varese.

### **In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:**

- **Zona LM2** - Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - POT max: 40% si CUT max = 1.2
  - Regim de inaltime maxim: P+1+M
  - *Lot min:*
    - *Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 250 mp pentru regim de construre cuplat, izolat*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
- **Zona ZM2** - Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri
  - **Zona ZM2 – Subzona LM2a1- locuinte individuale – P+1+M**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
    - Lot min:*
      - *Front min 8m si 200 mp pentru regim de construire insiruit*
      - *Front min 12m si 300 mp pentru regim de construre cuplat*
      - *Front min 12m si 350 mp pentru regim de construre cuplat*
      - *Front min 12m si 350 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
  - **Zona ZM2 – Subzona LM2a2 - locuinte colective – P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
    - Lot min:*

- *P+2 - Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
  - *P+3 - Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
  - **Zona ZM2 – Subzona IS I** - institutii si servicii de interes local – **P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Lot min:*
    - *P+3 – Front min 30m si suprafata de teren 800mp.*
  - **Zona ZM2 – Subzona ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi  
*Lot min: nu este cazul*  
Regim de inaltime maxim: P+2-3  
*Indici:*
    - *Regim de inaltime de pana la P+2 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.2*
    - *Regim de inaltime de pana la P+3 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.4**Lot min:*
    - *Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
    - *Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Pentru Zona CR – zona cailor de comunicatie rutiera.**
    - POT max = 0%, CUT max = 0
    - Regimul max. de inaltime: nu este cazul
    - Lot minim = nu este cazul

<b>BILANT TERITORIAL</b>	<b>MP</b>	<b>% DIN TEREN</b>
SUPRAFATA TOTALA STUDIATA	9234	100
zona LM2	3707	40.14
zona ZM2	3963	42.92
zona CR	1564	16.93

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

#### 3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta si propusa spre extindere.

#### 3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta si propusa spre extindere din str. Calea Moșilor.

#### 3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta si propusa spre extindere.

#### 3.6.4 Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

#### 3.6.5 Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care functioneaza pe combustibil gazos, sau sisteme alternative de incalzire.

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

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă presiune existenta in zona.

### **3.6.7. Salubritate**

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

## **3.7. Protectia mediului**

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

Inlocuirea actualei folosinte a terenurilor cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), autoturisme electrice, cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### ***Depozitarea controlata a deșeurilor***

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticla etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

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

Se vor organiza spatii verzi in jurul constructiilor. Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate astfel incat, prin amenajarile propuse, zona sa se dezvolte sub forma unei compozitii incheiate urbanistic cu functiune si aspect urban.

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

Nu este cazul.

### ***Refacerea peisagistica si reabilitare urbana***

Nu este cazul.

### ***Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz***

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

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

#### **3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica**

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

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de ciclisti, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate sa devina domeniu public – nu e cazul.

#### **3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998**

Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

#### **3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse**

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

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

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba-Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

### **5. ANEXE**

- Certificat de Urbanism nr. 1892 din 03.11.2021
- Extras CF (copie)
- Documentatia topografica cu viza cadastrala
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentatie tehnica pentru caile rutiere

Intocmit,  
Arh. Florin Radac

Specialist RUR





*REGULAMENT LOCAL DE URBANISM*

**INIȚIERE P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII,  
REGLEMENTĂRII DETALIAȚE ȘI COMPLETĂRII TRAMEI  
STRADALE (PRELUNGIRE STR. TUDOR VIANU)  
PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI  
LOCUINȚE COLECTIVE)**

adresa obiectiv :

**Loc. Alba Iulia , str. Calea Motilor, F.N. jud. Alba**

beneficiar :

**S.C. Albavil Invest S.R.L., Dudciuc Doina si Dudciuc Călin**

proiectant :

**S.C. One Architects S.R.L.**

Str. Fantanele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

Apr. 2023

PR. NR. 62/2023

ex. nr. \_\_

## LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
proiectare arhitectura	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
desenat arhitectura	: <b>arh. Florin Radac</b>	.....
speciaist RUR	: <b>arh. Marius Opruta</b>	.....
specialist CFDP	: <b>ing. Mihai Maxim</b>	.....

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**P.U.Z. ÎN VEDEREA PARCELĂRII, REGLEMENTĂRII  
DETALIAE ȘI COMPLETĂRII TRAMEI STRADALE  
(PRELUNGIRE STR. TUDOR VIANU) PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI LOCUINȚE  
COLECTIVE)**

**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 imprejmuiiri

**III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

12. Unitati si subunitati functionale

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

**V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

## REGULAMENT DE URBANISM

*Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.*

### I. DISPOZITII GENERALE

#### **Articolul 1. Rolul Regulamentului 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. Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si 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 si documentatia initiala.

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

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

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

- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- 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
- 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;

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

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

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

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in partea nord-vestica a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR – ZM2 si UTR – LM2.

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

- **domeniul privat**, pe care sunt amplasate constructiile;
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strada Tudor Vianu (prelungire), strada Baladei și strada Serenadei.

Prin PUZ s-a stabilit o unitate teritoriala de referinta – **UTR ZM- Zona ZM2** , **UTR – LM- Zona LM2** si **UTR C- Zona CR-** zona cailor de cominatie rutiera

- Zonele functionale rezultate (locuire, circulatie, zone verzi de protectie si terenuri libere) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja reciproc.
- Mentinerea spatiilor libere si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolului de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a functiunilor preconizate azi, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi, de protectie a mediului (sol, aer, apa).

## 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 in intravilan**

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

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

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

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

#### **4.3. Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4. Resursele subsolului**

Nu este cazul.

#### **4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul.

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

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

In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse

de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

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

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

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

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

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

Nu este cazul, zona studiata se afla in zona de locuinte si zona mixta conf. PUG aprobat. Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatiile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc/saptamana.

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

La toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

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

Functiunea propusa de locuire este compatibila cu functiunea zonei din care aceasta face parte.

- **Zona LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - POT max: 40% si CUT max = 1.2
  - Regim de inaltime maxim: P+1+M
  - *Lot min:*
    - *Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 250 mp pentru regim de construre cuplat, izolat*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
  
- **Zona ZM2** - *Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri*
  - **Zona ZM2 – Subzona LM2a1- locuinte individuale – P+1+M**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Lot min:*
    - *Front min 8m si 200 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru regim de construre cuplat*
    - *Front min 12m si 350 mp pentru regim de construre cuplat*
    - *Front min 12m si 350 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
  - **Zona ZM2 – Subzona LM2a2 - locuinte colective – P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

*Lot min:*

- *P+2 - Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
- *P+3 - Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Zona ZM2 – Subzona IS I** - institutii si servicii de interes local – **P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit

*Lot min:*

- *P+3 – Front min 30m si suprafata de teren 800mp.*
- **Zona ZM2 – Subzona ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi

*Lot min: nu este cazul*

Regim de inaltime maxim: P+2-3

*Indici:*

- *Regim de inaltime de pana la P+2 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.2*
- *Regim de inaltime de pana la P+3 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.4*

*Lot min:*

- *Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
- *Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Pentru Zona CR – zona cailor de comunicatie rutiera.**
  - POT max = 0%, CUT max = 0
  - Regimul max. de inaltime: nu este cazul
  - Lot minim = nu este cazul

### **5.6. Procentul de ocupare al terenului**

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

- **Zona LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - POT max: 40% si CUT max = 1.2
- **Zona ZM2 – Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri**
  - **Subzona LM2a1** – locuinte individuale – in regim de construire izolat, cuplat si insiruit - POT max = 40% si CUT max = 1.2
  - **Subzona LM2a2** - locuinte colective mici - in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit :
    - *Regim de inaltime de pana la P+2 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.2*
    - *Regim de inaltime de pana la P+3 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.4*
  - **Subzona IS** – institutii si servicii de interes local-- POTmax = 35% si CUTmax = 1.8
  - **ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi



- **Pentru Zona CR – zona cailor de comunicatie rutiera.**
  - POT max = 0%, CUT max = 0

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

### **6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei nationale de Cai Ferate "CFR"SA**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

### **6.6. Amplasarea fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

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

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

- Pentru zona **ZM2**:

- Fata de strada Calea Motilor, cladirile se vor amplasa retrase cu **20.00 m**;
- Fata de strada Serenadei, cladirile se vor amplasa retrase cu **3.00 m**;

- Fata de strada Traian Vuia, cladirile se vor amplasa retrase cu **4.00 m**;
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

- Pentru zona **LM2**

- Fata de strada **Tudor Vianu**, cladirile (locuintele individuale, in regim de construire individual sau cuplat) se vor amplasa retrase cu **4.00 m**.
- Fata de strada **Baladei**, cladirile in regim de construire individual sau cuplat, se vor amplasa retrase cu **3.00 m**.
- Fata de strada **Serenadei**, cladirile in regim de construire individual sau cuplat, se vor amplasa retrase cu **3.00 m**.
- Fata de strada **Traian Vuia** (limita posterioara), cladirile in regim de construire individual sau cuplat, se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, iar cele pentru care strada **Traian Vuia** este limita laterala (LOT 3 si LOT 5), cladirile in regim de construire individual sau cuplat cu **3.00m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.
- 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.

- Pentru zona **CR**:

- Nu este cazul.

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

- Pentru zona **ZM2**:

- Cladirile se vor retrage fata de limita laterala la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri
- Distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri;
- in interiorul parcelei, distanta intre locuintele colective va fi cel putin egala cu h/2 la cornişă, dar nu mai puțin de 5,00 m;

- Pentru zona **LM2**:

### *Pentru locuinta izolata:*

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

- Distanța dintre fațada 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 fațada 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.

*Pentru locuința cuplata:*

- Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:
- 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 limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei.
- Față de limita posterioară a lotului se va respecta o retragere de minim H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de **3.00 m**

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

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltarea străzilor existente Varese, Tudor Vianu, Serenadei, Baladei și Traian Vuia se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto și accesul pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul prelungirii străzii Tudor Vianu, strădă cu două sensuri de circulație cu un profil transversal de 7.00 m ce va comunica cu strada Baladei și strada Serenadei (străzi propuse prin P.U.Z.), ambele având un profil transversal de 10.00 m. Se va realiza o zonă de întoarcere pe strada Tudor Vianu până se va rezolva conexiunea cu strada Varese.

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, la minim 2 fațade. Circulația auto în interiorul parcelei este organizată prin realizarea unei platforme carosabile pentru parcare autoturismului.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie pastrate libere în permanență.

### **7.2. Accese pietonale**

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

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

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare amenajate la marginea părții carosabile de o parte și de alta a străzilor Tudor Vianu, Serenadei și Baladei și în incinta proprie.

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

### **8.1. Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente**

La toate locuintele individuale si colective se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

### **8.2. Realizarea de retele edilitare**

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, pe strada Calea Moșilor existând rețele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială în gestiunea SC APA CTTA SA, energie electrică în gestiunea SC ELECTRICA SA și gaze naturale, în gestiunea E-on GAZ ROMÂNIA SA.

In vederea pastrarii caracterului specific al spatiului urban din intravilanul localitatilor se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicatii, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura.

Montarea retelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se executa in varianta de amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

### **8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare**

a) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

b) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

c) Lucrarile prevazute la alin. (a) si (b), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

### **9.1. Parcelarea**

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

- **Zona LM2** - Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - *Lot min:*
    - *Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 250 mp pentru regim de construre cuplat, izolat*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
- **Zona ZM2** – *Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri*

- **Zona ZM2 – Subzona LM2a1- locuinte individuale – P+1+M**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Lot min:*
  - *Front min 8m si 200 mp pentru regim de construire insiruit*
  - *Front min 12m si 300 mp pentru regim de construre cuplat*
  - *Front min 12m si 350 mp pentru regim de construre cuplat*
  - *Front min 12m si 350 mp pentru parcela de contl la care se poate aplica o reducere de 50mp*
- **Zona ZM2 – Subzona LM2a2 - locuinte colective – P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Lot min:*
  - *P+2 - Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
  - *P+3 - Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Zona ZM2 – Subzona IS I - institutii si servicii de interes local – P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Lot min:*
  - *P+3 – Front min 30m si suprafata de teren 800mp.*
- **Zona ZM2 – Subzona ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi**  
*Lot min: nu este cazul*  
Regim de inaltime maxim: P+2-3  
*Indici:*
  - *Regim de inaltime de pana la P+2 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.2*
  - *Regim de inaltime de pana la P+3 - POTmax = 35% si CUTmax = 1.4**Lot min:*
  - *Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
  - *Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Zona CR – zona cailor de comunicatie rutiera.**
  - Lot minim = nu este cazul

## 9.2. Inaltimea constructiilor

- **Zona LM2 - zona predominant rezidentiala , locuinte individuale**  
Regimul de inaltime permis conform P.U.G. in zona locuintelor individuale (LM2) este de P+1+M.  
Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 8.00 m, masurata de la cota ±0.00 a constructiilor.  
Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10.00 m, masurata de la cota ±0.00 a constructiilor.
- **Zona ZM2 – Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri**

- **Zona ZM2 – Subzona LM2a1- locuinte individuale – P+1+M**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Regim de inaltime maxim:*
  - *P+1+M*
- **Zona ZM2 – Subzona LM2a2 - locuinte colective – P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Regim de inaltime:*
  - *P+2 - Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
  - *P+3 - Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Zona ZM2 – Subzona IS I - institutii si servicii de interes local – P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit  
*Lot min:*
  - *P+3 – Front min 30m si suprafata de teren 800mp.*
- **Zona ZM2 – Subzona ZMv - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi**  
*Lot min: nu este cazul*  
Regim de inaltime maxim: P+2-3  
*Indici:*
  - *Regim de inaltime de pana la P+2*
  - *Regim de inaltime de pana la P+3*

Regimul de inaltime permis conform P.U.G. in zona mixta (ZM2) este de P+3E. Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 13.00 m, masurata de la cota ±0.00 a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 15.00 m, masurata de la cota ±0.00 a constructiilor.

- **Zona CR – zona cailor de comunicatie rutiera.**  
Nu este cazul.

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

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

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu deprecieaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor, care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si deprecieaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, creand o identitate coerenta a zonei.

- **Zona LM2 - zona predominant rezidentiala , locuinte individuale**  
Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa cu:
  - acoperis tip sarpanta cu una sau doua ape- pentru cladirile insiruite
  - acoperis tip terasa necirculabila/circulabila.

- **Zona ZM2 – Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri**

Aspect modern specific cladirilor cu functiuni mixte, locuire si dotari de cartier/servicii.

- **Zona CR** – zona cailor de comunicatie rutiera.  
Nu este cazul.

#### **Finisaje exterioare:**

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton ori tabla faltuita cu culori negru, brun, maro, maro roscat, gri.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

Este interzisa folosirea tiglei metalice, azbocimentului sau a tablei inoxidabile pentru realizarea invelitorii.

### **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje**

#### **10.1. Parcaje**

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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- **LM2**

Pentru **orice tip de locuinte nou construite** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** pe parcela proprie.

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

- **ZM2:**

**Pentru locuinte individuale:** Pentru **orice tip de locuinte nou construite** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** pe parcela proprie

Pentru **orice tip de locuinte colective nou construite:** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** daca ununitatea de locuit are o **suprafata utila mai mica de 66 mp** si **minim 2 locuri** de parcare/ garare daca unitatea de locuit are o **suprafata utila mai mare de 66 mp.**

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

- **Zona CR** – zona cailor de comunicatie rutiera.  
Nu este cazul.

#### **10.2. Spatii verzi si plantate**

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la Hotararea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform specificatiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unitatilor teritoriale de referinta cuprinse in prezentul regulament.

Terenul care nu este acoperit cu constructii si circulatii carosabile si pietonale, va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.

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

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

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.40 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

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

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

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

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

Pentru lotul aferent UTR ZM2 – Locuinte colective nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de care firmele colectoare. - Platforma ecologica va fii realizata conform HCL 374/2014, (platforma ecologica subterana).

### **III. ZONIFICAREA TERITORIULUI**

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

11.1 In cadrul **PUZ** au fost stabilite urmatoarele zone:

#### **L Zona rezidentiala**

**LM2 – Zona LM2** zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit, zona cu loturi minime construibile de **250 mp pentru locuinte in regim de construire cuplat sau izolat**, in regim de inaltime: **P+1+M**

#### **ZM -zona mixta**

- **ZM2** – Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri sau insiruit.

Zona pentru locuinte colective D+P+3 , amplasata in partea de est a terenului;

#### **C Zona cai de comunicatie rutiera**

#### **Cr – Zona strazi, circulatie auto si pietonala**

Zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

#### **Continutul Regulamentului**

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



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

## **1- Generalitati**

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

## **2- Utilizare functionala**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

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

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului *P.U.Z. Extinderea perimetrului Intravilan Calea Motilor Municipiul Alba Iulia* care a fost preluat in *P.U.G. Alba Iulia* dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit,  
Arh. Florin Radac

Specialist RUR  
Arh. Marius Opruța

## LM2

*Zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, pe teren normal, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri*

### **Generalitati**

Zona este constituita din locuinte individuale, cuplate si insiruite realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

Adoptarea locuintelor de tip urban, izolate, cu patru fatade: prin comasari de parcele si constructii mai ample cu P + 1, P+1+M niveluri;

Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii.

Categoria strazii se stabileste in functie de rolul si caracteristicile functionale si tehnice stabilite pe baza studiilor de circulatie. Strazi categoria I – 6 benzi, categoria a II-a – 4 benzi, categoria a III-a – 2 benzi. Categoria a IV-a – 1 banda.

### **I Utilizare functionala**

Funciunea dominanta de locuire si complementarele acesteia vor reglementa modalitatile de construire ale zonei functionale si vor stabili masurile de eliminare a disfunctionalitatilor

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

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- Locuinte individuale in regim de construire cuplat si izolat , cu regim de inaltime maxim de P+1+M niveuri.
- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de
- Gradina, pergola, piscine.

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

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada,

- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea
- si salubritatea zonei;

Funciunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia:

- 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 nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului,mirosurilor,vaporilor.,focului

### **3. Utilizari interzise:**

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- 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 productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- 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 rapida a apelor meteorice
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

## **II. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **4. Caracteristici ale parcelelor (Suprafee, Forme, Dimensiuni)**

Prin operatiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinatie de productie si servicii mixte rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- Au front la strada;
- Au adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- Sunt dispuse cu latura scurta la strada
- Au forma regulate

- Au dimensiunea parcelei min:
- **Zona LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - POT max: 40% si CUT max = 1.2
  - Regim de inaltime maxim: P+1+M
  - *Lot min:*
    - *Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 250 mp pentru regim de construre cuplat, izolat*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*

Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de *Reglementări Urbanistice*, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

## **5. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza , fasiile de siguranta ) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului .

Fata de strada **Tudor Vianu**, cladirile (locuintele individuale, in regim de construire individual sau cuplat) se vor amplasa retrase cu **4.00 m**.

- Fata de strada **Baladei**, cladirile in regim de construire individual sau cuplat, se vor amplasa retrase cu **3.00 m**.

- Fata de strada **Serenadei**, cladirile in regim de construire individual sau cuplat, se vor amplasa retrase cu **3.00 m**.

- Fata de strada **Traian Vuia** (limita posterioara), cladirile in regim de construire individual sau cuplat, se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, iar cele pentru care strada **Traian Vuia** este limita laterala (LOT 3 si LOT 5), cladirile in regim de construire individual sau cuplat cu **3.00m**.

- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

- 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.

*\* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adincimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata*

## **6. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si prosteriare ale parcelelor**

In zona protejata se va respecta regimul de construire existent;

In afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;

In cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita

opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;

### **Pentru locuinta izolata:**

- Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii;
- Distanța dintre fatada nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de **3.00** m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.
- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3.00** m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.
- Pentru a doua constructie pe parcela dinstanta intre cele doua va fi de min. H/2 masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

### **Pentru locuinta cuplata:**

- Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii;
- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de **3.00** m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.
- Fata de limita posterioara a lotului se va respecta o retragere de minim H/2 din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de **3.00 m**

## **7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

In cazul in care pe o parcelă constructibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

### **pentru 2 locuinte izolate una față de alta**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii: - distanta între fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2, dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta între fadata vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă constructie.

### **pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce

reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

### **pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta fată de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, dar nu mai putin de 3,0m, fată de limita posterioară a parcelei;

Cladirile vor fi amplasate astfel incat sa permita iluminatul natural, conform Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

## **8. Circulatii si accese**

### ***Accese carosabile***

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 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.

Se permit constructii in loturile aflate la interiorul parcelelor cu asigurarea unor accese semicarosabile (accese de servitute), ce permit cresterea valorilor de ocupare si utilizare terenului (POT si CUT).

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

### ***Accese pietonale***

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor 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, 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.

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

Constructii si amenajari la care se asigura accese pietonale precum si constructii de acces si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigure deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesele

Se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;

Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

## **9. Stationarea autovehicolelor**

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Pentru **orice tip de locuinte nou construite** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** pe parcela proprie.
- Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.
- Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

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

Inaltimea maxima admisibila este de (S/D)+P+1+M, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 8.00 m, masurata de la cota  $\pm 0.00$  a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 10.00 m, masurata de la cota  $\pm 0.00$  a constructiilor.

- **Zona LM2** - zona predominant rezidentiala , locuinte individuale

Regimul de inaltime permis conform P.U.G. in zona locuintelor individuale (LM2) este de P+1+M.

## **11. Aspectul exterior al cladirilor**

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de

reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- aspect modern specific cladirilor cu functiuni mixte, locuire si dotari de cartier/servicii

## **12. Conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile `pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

## **13 . Spatii libere si spatii plantate**

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.
- 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.

## **14 . Imprejmuiri**

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.40 metri soclu opac, dublate de gard viu. - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

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

### **15 . Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**



- **Zona LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - POT max: 40%

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

- **Zona LM2** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
  - CUT max = 1.2

## ZM2

*Zona mixta cu regim de construire continuu sau discontinuu si  
inaltime maxima P+1(m)- P+3 niveluri*

### Generalitati

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 buneii functionalitati a zonei preponderent rezidentiale adiacente.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- **IS I** – institutii si servicii de interes local ( comert , servicii, educatie, invatamant, sanatate, profesii liberale ( nepoluante si cu trafic mic)
- **LM2a** – locuire
- **ZMv** – zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire destinata spatiilor verzi

In cazul zonei mixte areale, de la caz la caz si in raport cu dimensiunile terenului, devin necesare circulatii carosabile si pietonale (strazi sau pietete), scuaruri, parcaje publice, ceea ce conduce la elaborarea unui PUZ. In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

### I Utilizare functionala

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe mixte realizate în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.

#### 1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific

- **Constructii pt servicii si institutii publice de interes local** ,
  - institutii, servicii si echipamente publice;
  - lacasuri de cult;
  - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare,
  - cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
  - servicii sociale, colective si personale;
  - comert cu amanuntul;
  - hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
  - restaurante, cofetarii, cafenele etc;
  - loisir si sport in spatii acoperite;
  - parcaje la sol si multietajate;
- **Constructiile de locuinte**
  - locuinte cu partiu obisnuit;
  - 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;

## 2. Utilizari permise cu conditii

Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

Se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de **100** metri de servicii si echipamente publice si de biserici;

Se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in minim **30 %** din ADC pentru fiecare operatiune.

Terenuri destinate construirii **de locuinte** sunt conditionate de respectarea cumulative pentru fiecare lot in parte a urmatoarele conditii:

- suprafata lotului,
- front la strada,
- 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.3 ,in constructii independente permise daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii

- distanta pana la limitele de proprietate de jumătate din inaltimea la cornisa(minim 3.00m
- distanta dintre o cladire cu alta functiune si o locuinta vecina este egala cu inaltimea cornisa a celei mai inalte cladir.)
- 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.

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 nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare.
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor,vaporilor,fum,gaze toxice sau iritante
- unitatile comerciale sau prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatatea populatiei si disconfort se vor amplasa in constructii independente la distanta de minim 15 m fata de ferestrele locuintelor.
- se adauga in plus fata de cele enuntate mai sus reglementarile prevazute de studiile de impact.

Constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caracteristici 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

aror 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

### **3. Utilizari interzise:**

Interdictie de construire pentru functiuni industriale cu functiuni ce pot genera riscuri pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului – aplicabila in zona mixta.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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.

## **II. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

### **4. Caracteristici ale parcelelor (Suprafee, Forme, Dimensiuni)**

Prin operatiunea de reparcelare, toate parcelele cu destinatie de productie si servicii mixte rezultate vor indeplini cumulativ urmatoarele conditii:

- Au front la strada;
- Au adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- Sunt dispuse cu latura scurtă la strada
- Au formă regulate
- Au dimensiunea parcelei min:
- **Zona ZM2 – Subzona LM2a1- locuinte individuale – P+1+M**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
  - *Lot min:*
    - *Front min 8m si 200 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru regim de construre cuplat*
    - *Front min 12m si 350 mp pentru regim de construre cuplat*
    - *Front min 12m si 350 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
- **Zona ZM2 – Subzona LM2a2 - locuinte colective – P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
  - *Lot min:*

- *P+2 - Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
- *P+3 - Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
- **Zona ZM2 – Subzona IS I** - institutii si servicii de interes local – **P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
  - *Lot min:*
    - *P+3 – Front min 30m si suprafata de teren 800mp.*
- **Zona ZM2 – Subzona ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi
  - *Lot min: nu este cazul*

Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de *Reglementări Urbanistice*, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

## **5. Amplasarea constructiilor fata de aliniament**

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite realizarea drumurilor publice (ampriza , fasiile de siguranta ) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari .

Fata de strada Calea Motilor, cladirile (locuintele colective) se vor amplasa retrase cu **20.00 m**;

Fata de strada Serenadei, cladirile (locuintele colective) se vor amplasa retrase cu **3.00 m**, iar fata de strada Traian Vuia, cladirile (locuintele colective) se vor amplasa retrase cu **3.00 m**;

Retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze parcela.

*\* termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adincimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata*

## **6. Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si prosteriare ale parcelelor**

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar

- fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri;
  - distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
  - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 3.0 metri;

## **7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

Distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala.

Cladirile vor fi amplasate astfel incat sa permita iluminatul natural, conform Ord. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

## **8. Circulatii si accese**

### **Accese carosabile**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Se permit construcții în loturile aflate la interiorul parcelelor cu asigurarea unor accese e semicarosabile (accese de servitute), ce permit creșterea valorilor de ocupare și utilizarea terenului (POT și CUT).

Realizarea acestor accese necesită elaborarea PUD. pentru stabilirea amplasamentului și configurației care ca urmare a solicitării beneficiarilor pentru fiecare caz în parte. Accesele de servitute carosabile care debusază în str. Calea Motilor vor avea sens unic de circulație conform (acces de dreapta și înainte )

Numărul și configurația acceselor carosabile. se determină, după cum urmează:

- **Construcții comerciale .**
  - accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare .
  - alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului,
  - platforme de depozitare și accese mașini și utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor
- **Construcții de sanatate**
  - accesele carosabile de legătură cu circulația majoră - se va face prin:
  - străzi de categoria a III-a, colectoare, care asigură accesul vehiculelor și al persoanelor acționând în domeniul sănătății, salubrității și P.S.I
  - alei carosabile în interiorul amplasamentului
  - accesul carosabil rezervat salvării sau intervențiilor de urgență nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal și pacienți.

- **Constructii de locuinte**
  - acces carosabile pentru locatari
  - acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor
  - alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate
  - acces carosabile la parcaje si garaje
- **Toate categoriile de constructii**
  - vor avea asigurate acces pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu . accesul si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

### **Accese pietonale**

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarii de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei

In sensul prezentului articol prin acces pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, 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.

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

Constructii si amenajari la care se asigura acces pietonale precum si constructii de acces si cai pietonale ce reprezinta lucrari independente amenajate si echipate in functie de marimea fluxului de pietoni care asigura deplasarea acestora in conditii de confort si siguranta. Se vor avea in vedere si exigentele impuse de circulatia persoanelor cu handicap.

Se interzice autorizarea constructiilor pe terenul pentru care nu sunt prevazute accesul

Se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru acces de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;

In cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietonale in pondere care va fi stabilita prin PUZ.

Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

### **9. Stationarea autovehiculelor**

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice,
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a carui constructie se va termina

- pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
  - Pentru **orice tip de locuinte colective nou construite** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** daca ununitatea de locuit are o **suprafata utila mai mica de 66 mp si minim 2 locuri** de parcare/garare daca unitatea de locuit are o **suprafata utila mai mare de 66 mp.**
  - Pentru **locuinte individuale nou construite** se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** pe parcela proprie
  - Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.
  - Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

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

Inaltimea maxima admisibila este de (S/D)+P+3, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;

Daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

Regimul de inaltime permis conform P.U.G. in zona mixta (ZM2) este de P+3E. Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 13.00 m, masurata de la cota ±0.00 a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 15.00 m, masurata de la cota ±0.00 a constructiilor.

- **Zona ZM2 – Subzona LM2a1- locuinte individuale – P+1+M**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
  - *Lot min:*
    - *Front min 8m si 200 mp pentru regim de construire insiruit*
    - *Front min 12m si 300 mp pentru regim de construre cuplat*
    - *Front min 12m si 350 mp pentru regim de construre cuplat*
    - *Front min 12m si 350 mp pentru parcela de conlt la care se poate aplica o reducere de 50mp*
- **Zona ZM2 – Subzona LM2a2 - locuinte colective – P+2-3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
  - *Lot min:*
    - *P+2 - Front min 25m si suprafata de teren: 700 mp(cuplat) si 800mp(izolat)*
    - *P+3 - Front min 30m si suprafata de teren:800 mp(cuplat) si 1000mp(izolat)*
  - **Zona ZM2 – Subzona IS I** - institutii si servicii de interes local – **P+3**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
    - *Lot min:*
      - *P+3 – Front min 30m si suprafata de teren 800mp.*
  - **Zona ZM2 – Subzona ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi



## **11. Aspectul exterior al cladirilor**

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.
- aspect modern specific cladirilor cu functiuni mixte, locuire si dotari de cartier/servicii

## **12. Conditii de echipare edilitara**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

## **13 . Spatii libere si spatii plantate**

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- 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 minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

## **14 . Imprejmuiri**

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu. - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

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

### **15 . Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- **Zona = ZM2**
  - **Subzona LM2a1** – locuinte individuale – in regim de construire izolat, cuplat si insiruit

- *Regim de inaltime de pana la P+1+M - POTmax = 40%*
- **Subzona LM2a2** - locuinte collective mici - in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit :
  - *Regim de inaltime de pana la P+2 - POTmax = 35%*
  - *Regim de inaltime de pana la P+3 - POTmax = 35%*
- **Subzona IS I** – institutii si servicii de interes local
  - *Regim de inaltime de pana la P+3 - POTmax = 35%*
- **Subzona ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi
  - *Nu este cazul*

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

- **Zona = ZM2**
  - **Subzona LM2a1** – locuinte individuale – in regim de construire izolat, cuplat si insiruit
    - *Regim de inaltime de pana la P+1+M - CUTmax = 1.2*
  - **Subzona LM2a2** - locuinte collective mici - in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit :
    - *Regim de inaltime de pana la P+2 - CUTmax = 1.2*
    - *Regim de inaltime de pana la P+3 - CUTmax = 1.4*
  - **Subzona IS I** – institutii si servicii de interes local
    - *Regim de inaltime de pana la P+3 - CUTmax = 1.8*
  - **Subzona ZMv** - zona apartinand domeniului privat cu interdictie de construire, destinata spatiilor verzi
- din valoare CUT , un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

## CR

### Zona cailor de comunicatie rutiera

#### Generalitati

Funcțiunile propuse, cai de comunicatie rutiera, vor reglementa modalitatile de construire ale zonei functionale.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea circulației, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.  
Nu este permisă realizarea de construcții.

#### I Utilizare functionala

##### 1.Utilizari permise.

- **CR**

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Amenajări destinate infrastructurii de circulație

- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- Refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Spații de staționare
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

#### **ARTICOLUL 18**

##### **Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor despecialitate ale administrației publice:

a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;

c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigetei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

(21) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor

*edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în variant de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.*

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

- **CR**

Se stabilesc în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor

## **3. Utilizari interzise:**

- **CR**

Orice alte funcțiuni, altele decât cele admise, sau admise cu condiționări.

## **II. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

### **ARTICOLUL 23**

#### ***Amplasarea față de aliniament***

*(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:*

*a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;*

*b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.*

*(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.*

*(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.*

*(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.*

*Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*

## **4. Stationarea autovehicolelor**

- **CR**

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

### **ARTICOLUL 33**

#### ***Parcaje***

*(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*

*(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*

- Staționarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulațiilor se va face doar în parcajele propuse prin prezentul PUZ

- Parcajele vor fi înverzite cu cel puțin câte un arbore la 4 locuri de parcare
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform HCL 451/2021 privind Regulamentul local de investiții.

Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

### **13 . Spatii libere si spatii plantate**

- **CR**

spațiile libere rămase neocupate cu circulații, parcaje, amenajări, platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor, se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori aliniamente de arbori, conform planșelor desenate de Reglementări Urbanistice, pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mult mai redus.

### **14 . Imprejmuiri**

- **CR**

Atât terenurile ocupate cu infrastructură pietonală, velo și rutieră cât și terenurile adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiri.