

1. Proiect nr. **112/2022**

**Elaborare PUZ pentru repositionare strada
Olanesti si parcelare in vederea construirii de locuinte**

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda/Olanesti, FN, jud. Alba

faza: **P.U.Z.**

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : **Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Lanamhala Srl**
Paraschiv Iustin Ovidiu, Alba Infrastructura Srl
Alba Iulia, Valea Popii, nr. 16, jud. Alba

Proiectant general: **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@yahoo.com;

mai 2022



FOAIE DE SEMNATURI

- Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din România
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detaliu
 - certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- Redactare :** Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

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. Optiuni ale populatiei

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|-----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | A2a | 1 : 500 |
| 4. Reglementari urbanistice - mobilare | A2b | 1 : 500 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 6. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

„Elaborare PUZ pentru repositionare strada Olanesti si parcelare in vederea construirii de locuinte individuale”

Alba -Iulia, str. Vidra/Garda/Olanesti, FN, jud. Alba

- Beneficiar:

Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta, Lanamhala Srl

Paraschiv Iustin Ovidiu, Alba Infrastructura Srl

Alba Iulia, Strada Geamana, numarul 10, Alba

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are scopul de a sistematiza o suprafetea de teren aflata in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Micesti, str. Vidra/Garda/Olanesti cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 370-550 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 6 proprietati :

- **Proprietatea nr.1 – Lazar Gheorghe**
 - Suprafata de teren – 2893 mp
 - CF.nr 108593
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Sc Alba Infrastructura Srl**
 - Suprafata de teren 288 mp
 - C.F. 115158
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Paraschiv Justin Ovidiu**
 - Suprafata de teren – 1350mp
 - C.F. 93796
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – Paraschiv Justin Ovidiu**
 - Suprafata de teren – 1350 mp
 - C.F. 93797
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – Lazar Gheorghe, Lazar Elisabeta**
 - Suprafata de teren – 2890 mp
 - C.F. 88604
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.7 – Sc Lanamhala Srl**
 - Suprafata de teren – 14056 mp
 - C.F. 114863
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.387 din 04.03.2022**
- Extrase de carte funciara
- Ridicari topografice
- Studiu geotehnic
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z., aprobat cu H.C.L. 108/2008 si PUZ aprobat cu HCL 148/05.2020

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord-vest a acestuia.

Amplasamentul:

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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – proprietate privata UTR -LM2 - LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit
- La S – proprietate privata UTR -LM2 - LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit ;
- La V – Strada Vidra - UTR D - circulatii - strazi
- La E – strazile Garda si Ranca - UTR - circulatii - strazi

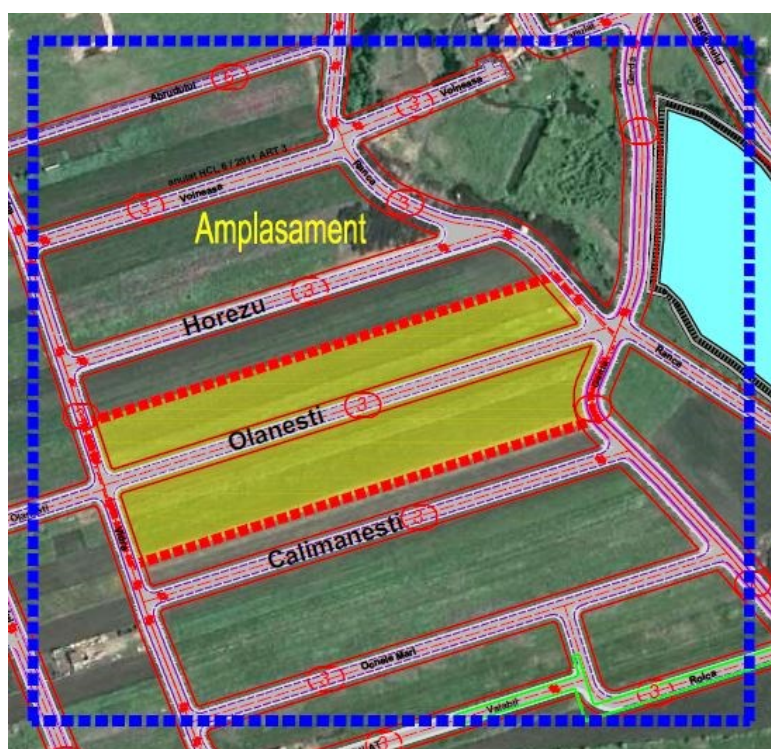
Vecinatati functionale

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, fiind incadrata prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba-Iulia in UTR L3A- zona locuinte individuale, si conform PUZ „Extindere perimetru intravilan Calea Mitor – municipiul Alba Iulia” aprobat cu HCL 108/2008 in - proprietate privata UTR -LM2 - LM2 – zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit.

2.3. **Elemente ale cadrului natural**

● **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, retea hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul este plan si nu prezinta probleme din punct de vedere geotehnic.



2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la terenurile studiate se face din strazile Vidra – pe latura de vest si de pe strazile Ranca/Grada pentru latura de est.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia, dar inca nu este dezvoltata din punct de vedere a tramei stradale, a retelelor edilitare si a fondului construit.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

In zona, pe strada Garda exista : retea de apa potabila, retea de canalizare, retea de gaze naturale si retea de energie electrica in LES.

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la următoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltării și extinderii localității în zonele încă nefolosite pentru evitarea supraaglomerării zonelor centrale
- Dezvoltarea localității dar și a traficului deja existent impune modernizări ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru construcții și cu o priveliște plăcută îndeamnă la extinderea locuirii pe terenul studiat ;
- Studiu geotehnic ;
- Studiu topografic ;

Se propune repositionarea străzii Olanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren, construibile.

Lotizarea terenului se va face în parcele de aproximativ 350-550 mp.

Accesul pe parcelele noi se va face din :

Strada Olanesti : loturile 3-17 ; 22-36

Strada Vidra : loturile 1-2, 20-21 ;

Strada Garda : loturile 37 ;

Strada Ranca : loturile 18-19 ;

Se propune un nou traseu al străzii Olanesti, conform planșei A2

Reglementări urbanistice și un nou profil transversal după cum urmează:

- Trotuar 1 m
- Parcaj longitudinal – 2,5 m
- Carosabil 3.5 m (circulație pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m

Profilul străzilor reintregite:

- Strada Vidra – strada nemodernizată, parțial asfaltată
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m bandă de circulație pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- Strada Garda – strada nemodernizată, parțial asfaltată
 - Trotuar : 1 m

- Pista de biciclisti 1 m
- Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
- Pista de biciclete – 1m
- Trotuar 1 m
- Strada Ranca– strada nemodernizata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m

- Asigurarea utilitatilor :

Se vor realiza prin racord la loturile propuse la strazile Vidra si Garda.

Pentru loturile de pe strazile Olanesti si Ranca, se vor realiza extinderi de retele. Acestea se vor realiza din strada Garda.

- **Utilitati existente** : pe strada Garda exista retele de apa, canalizare, gaz si curent electric.

3.2. Prevederi ale P.U.Z

- **LM ZONA REZIDENTIALA CU CLADIRI P, P+1+M LM2; LM; LM2a1; LM2v – LOCUINTE INDIVIDUALE– ZONA REZIDENTIALA cu cladiri P, P+1+m**
 - **subzona LM2 –zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban – PE TEREN NORMAL - P;P+1+M locuinte individuale in regim de construire izolat cuplat sau insiruit**

Funciunea dominanta a zonei

– PREDOMINANT REZIDENTIALA CU CLADIRI DE TIP URBAN *in regim izolat, cuplat sau insiruit.*

Funciunile complementare admise zonei

Se admit alte functiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.)
- cabinet medical ,punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.)
- crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor--max 70% din ad.<200mp)- V-3.

Utilizare functionala

- **Utilizari permise**
 - locuinte izolate;
 - locuinte cuplate;

- locuinte insiruite .
- constructii cu conformare, volumetrie si compozitie urbana ,in regim izolat , cuplat sau insiruit si amenajarile cu functiunile complementare admise zonei
 - o **Utilizari permise cu conditionari**
 - constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
 - 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;
 - o obligatoriu numai la loturile cu front la strada nu cu acces prin alei infundate
- 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 pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor , focului ;
 - activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.
- o **Interdictii temporare** (pina la elaborarea unor documentatii de urbanism in vederea stabilirii regulilor de construire aplicate si necesitatea realizarii in zona a unor lucrari de utilitate publica ,obtinerea avizelor specifice)
- o interdictie temporara de construire fara obtinerea avizelor specifice si fara autorizatie de construire .
- o **Interdictii permanente** (stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la: LM2, LM, LMv
- Inderdictie de construire pe fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public., in functie de conformatia parcelelor ;
- Inderdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public ;
- functiuni comerciale si servicii ,profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode 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, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei .
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor se specifica acele zone si subzone in care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliaza si completeaza prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- Orientarea favorabila a constructiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala orientata pe curbeler de nivel.
- Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire .
- Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

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 .

Amplasarea fata de aliniament- LM2:LM ;LM2v se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- se va autoriza cu respectarea distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI.

- se respecta prevederile art. 24 din R. G. cu precizarea ca:
 - * termenul de distanta minima nu impune alinierea constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata
- orice derogare de la aceasta regula presupune si argumentare sustinuta de un PUD.
Cladirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform plansei de reglementari A2 pentru a crea:
 - protectia locuirii fata de calea publica in cadrul zonei rezidentiale
Distanta minima fata de aliniament trebuie respectata dar se admit amplasari ale constructiilor in adancimea loturilor numai daca :
 - inaltimea constructiei nu depaseste distanta pe orizontala din orice punct al constructiei pina la aliniamentul opus
Aliniamentul stradal este stabilit prin fronturi construite la limita proprietatii sau prin imprejmuiiri .
 - in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi;
 - în cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu.
- cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornise in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat.
 - in cazul loturilor putin adanci se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care spre aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar adosarea respecta inaltimea si latimea acestui calcan, prevederea nefiind valabila in cazul unor anexe si garaje.
 - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe a clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,0 metri;

- garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului către parcelele învecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil. În zonele libere stabilirea configurației urbane și implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea construcțiilor fata de aliniament are la baza rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgomotului și nocivităților)

- distanțele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unei distanțe :
 - o de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate ;
 - o Minim 60 cm pt. Intretinere și intervenție (când nu are ferestre) ;
- distanțele minime fata de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mică de 3,00m.
- distanțele minime fata de limita posterioară , conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu
- acces al autospecialelor la o fatadă vitrată de la drumul public
- treceri pietonale cu lățime minimă de 1,5 m pt. forțele de intervenție
- Se stabilește interdicție de construire fără obținerea avizului de rețelele edilitare .
- distanțele minime fata de rețelele edilitare stradale conform avize specifice

În funcție de mărimea parcelei , construcțiile se vor amplasa în regim :

- cuplat (alipite la calcan pe una din limitele laterale ale parcelei)
- zolat (cu retrageri fata de vecinătăți)

Retragerile cu caracter minimal prevăzute în Codul civil (privind servitutea de vedere) și în normele PSI vor fi obligatorii pentru a asigura respectarea următoarelor exigențe de confort urban : Însoțirea și iluminatul natural

- intimitatea de locuire
- condiții de vizibilitate
- accesul vehiculelor

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- parcela este construibilă numai dacă 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.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

Accese pietonale

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- se respecta art. 27 din R.G.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Realizarea de retele tehnico-edilitare

- se respecta art. 28 din R.G. –
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

Proprietatea publica asupra retelelor tehnico-edilitare

- se respecta art. 29 din R.G.

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

- Parcelarea

se respecta art. 30 din R.G.

Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minim 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.

LM2-Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ .Se pot propune accese de incinta prin PUD-uri cu conditia respectarii prezentului RLU

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent

- dimensiuni minime:

Regimul de construire	dimensiune minima					
	Suprafata mp.			Front m.		
	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1	LM2 ;LM	LM2v	LM2a1
Insiruit	150	400	200	8	8	8
Cuplat	250	600	300	12	12	12
Izolot	250	600	350	12	12	12
Parcela de colt	300 – reducere cu 50mp	650 – reducere cu 50mp	350 – reducere cu 50mp	12 reducere front cu 25% pentru fiecare fatada		

Lotizarile existente conform unor PUD-uri sau PUZ-uri aprobate anterior sunt preluate si pastrate in PUZ 602/2004, determinand si preluarea regulilor de amplasare si conformare a constructiilor in interiorul parcelei.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
1-.LM – Zona rezidentiala cu subzonele LM2 , LM2p	
LM2;LM; LM2a1	P + 1+M

Alte inaltime admise - LM2;LM; LM2a1

- S(D) + P -S(D) + P+1(M)

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.

- se admit depasiri de 1-2metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.
- in sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.

Aspectul exterior al constructiilor

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

- Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis din materiale durabile;
- se interzice folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor si garajelor.
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

Destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia are urmatorul procent maxim de ocupare a terenului:

- LM zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente). p, p+ i, p+ 1+m Pentru locuintele cu alte functiuni admise la parter ,amplasamentul se va organiza in trei zone in functie de capacitatea functiunilor admise zonei (vezi articol 20 –)in limitele proprietatii si aliniamentului.
 - zona ocupata de constructii
 - zona accese,alei,parcaje
 - zona verde cu rol decorativ si protectie

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Parcaje

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

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie

2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator
- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Spatii libere si spatii plantate

se respecta art. 34 din R.G. cu precizarile:

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele de versanti se recomanda speciile a caror radacini contribuie la stabilizarea terenului.

Terenurile aferente subzonei LM2;LM; LM2a1 vor prezenta la autorizare solutiile de amenajare de spatii verzi pentru zona aferenta locuintelor diferentiata in functie de caracter pentru:

- fascia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele 2 si 3 cu evidentierea rolului decorativ si de protectie. - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- zona construabila cu rol auxiliar in realizarea amenajarilor, circulatiilor si acceselor la constructiile propuse. - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit.
- in vederea protejarii spatiilor verzi si plantate prezentul regulament a instaurat interdictia de construire conf art. 6 al R.L.

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei

- Constructii de locuinte -in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii - 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- pentru crese de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.

b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- **POT** maxim = **40%** ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **1.2 mp.ADC/mp.teren**

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

- **UTR D - Circulatii**

Funciunea dominantă a zonei :

- Cai de comunicare rutiera

Funciunile complementare admise zonei

- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatie si infrastructuri, alte instalatii si constructii de acest gen.

Utilizari permise

Tipuri de strazi admise:

- a) Strazi de legatura de categoria a III a
- b) Strazi colectoare de categoria a III a cu un prospect minim de 8 m.
- c) Strazi de categoria a I V a dimensionate conform reglementarilor in vigoare locale

Utilizari permise cu conditii

Pentru subzona Cr se vor autoriza constructiile si amenajarile propuse care prin amplasare si functionalitate nu vor afecta:

1. buna desfasurare a circulatiei rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si protectie;
2. zonele de siguranta ale drumurilor.

Interdictii permanente

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra unei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice si vor prezenta riscuri de accidente; acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie.

Nu se admite realizarea retelei cailor de comunicare rutiera fara realizarea de retele tehnico -edilitare.

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune un nou traseu al strazii Olanesti, conform plansei A2 Reglementari urbanistice si un nou profil transversal dupa cum urmeaza:

- Trotuar 1 m

- Parcaj longitudinal – 2,5 m
- Carosabil 3.5 m (circulatie pentru un singur sens)
- Trotuar 1 m
- Trotuar 1 m

Profilul strazilor reintregite:

- Strada Vidra – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m
- Strada Garda – strada nemodernizata, partial asfaltata
 - Trotuar : 1 m
 - Pista de biciclisti 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Pista de biciclete – 1m
 - Trotuar 1 m
- Strada Ranca – strada nemodernizata
 - Trotuar 1 m
 - Carosabil 6 m (3m banda de circulatie pentru un singur sens)
 - Trotuar 1 m

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se vor pastra cele doua zone teritoriale de referinta :

- UTR LM2 – zona locuinte individuale si functiuni complementare
- UTR D – Zona circulatii

Bilant teritorial					
	Denumirea zonei	Situatia existenta		Propunere	
		mp	%	mp	%
Simbol	Suprafata totala	22.827	100	22.827	100
UTR-D	Strazi(carosabil+trotuar)	-	-	2.855	12.41
Str.	Drum(carosabil)	-	-	2.103	9.12
Tr.	Trotuar	-	-	710	3.11
P. bic.	Pista de biciclete	-	-	42	0.18
UTR –LM2	Suprafata construabila	22.827	100	19.972	87.59

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata nu dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strada Garda.

- Canalizare : Se va extinde rețeaua de canalizare existentă pe Strada Garda pentru loturile propuse .
- alimentarea cu energie electrică pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente în strada Garda.
- pentru telecomunicații se propune extinderea liniilor de telecomunicații din zonă
- pentru încălzirea locuințelor se propune dotarea fiecărei locuințe cu centrală termică proprie cu funcționare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se folosește rețeaua de distribuție aflată pe strada Garda.
- pentru colectarea deșeurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firmă specializată de colectare, transport și depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza în interiorul proprietății.

O atenție sporită trebuie acordată evacuării deșeurilor menajere din zonă, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuințelor create vor avea obligația să încheie contracte cu firmele de salubritate specializate, în vederea evacuării regulate a deșeurilor și resturilor menajere, strânse în puștele speciale și depozitate în mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4. Concluzii

CONCLUZII

Se propune păstrarea atât a caracterului zonei, funcțiunea dominantă rămânând locuirea, cât și a principalelor reglementări existente în prezent pentru zona studiată.

Se propune repositionarea strazii Olanesti de la nord spre sud, pentru crearea loturilor de teren cu suprafețe aproximativ și adâncimi egale, construibile
Accesul pe parcelele noi se va face din :

Strada Olanesti : loturile 3-17 ;22-36

Stada Vidra : loturile 1-2, 20-21 ;

Stada Garda : loturile 37 ;

Strada Ranca : loturile 18-19 ;

Asigurarea utilitatilor : - prin extinderea rețelelor din strada Garda

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**