

**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI UNITATI
PROCESARE CARNE**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA
str. Trestiei, nr.26
pr. nr.4/2023

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR:
NOVACEAN DANIEL

PROIECTANT GENERAL:
S.C. BPFREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

COLECTIV DE ELABORARE:

arh. Zsolt Freund-Fleschin	sef proiect
arh. Zsolt Freund-Fleschin	urbanism
arh. Monica Freund-Fleschin	
ing. Bojor Cristian	retele tehnico-edilitare
ing. geo Paul Preda	studiu geotehnic
ing. Florin Mocan	studiu topo

A. PIESE SCRISE

Volumul I - MEMORIUL DE PREZENTARE

BORDEROU

- *Foaie de capat*
- *Borderoul PUZ*

I. MEMORIUL DE PREZENTARE

1. Introducere

- a. Date de recunoastere a documentatiei*
- b. Obiectul lucrarii*
- c. Surse documentare*

2. Stadiul actual al dezvoltarii

- a. Evolutia zonei*
- b. Incadrarea in localitate*
- c. Elemente ale cadrului natural*
- d. Circulatia*
- e. Ocuparea terenurilor*
- f. Echipare edilitara*
- g. Probleme de mediu*
- h. Optiuni ale populatiei*

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- a. Concluzii ale studiilor de fundamentare*
- b. Prevederi ale PUG*
- c. Valorificarea cadrului natural*
- d. Modernizarea circulatiei*
- e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici*
- f. Dezvoltarea echiparii edilitare*
- g. Protectia mediului*
- h. Obiective de utilitate publica*

4. Concluzii, masuri in continuare

5. Anexe

Volumul II - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

B. PIESE DESENATE

• Incadrare in teritoriu	scara 1/5000	pl. 0
• Situatia existenta si disfunctionalitati	scara 1/1000	pl. 1
• Reglementari urbanistice – zonificare	scara 1/1000	pl. 2
• Reglementari urbanistice – detaliate	scara 1/1000	pl. 2*
• Echiparea tehnico-edilitara	scara 1/1000	pl. 3
• Proprietatea asupra terenurilor	scara 1/1000	pl. 4

Intocmit,
arh. Zsolt **FREUND-FLESCHIN**



MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: **PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI UNITATI PROCESARE CARNE**
- Beneficiar: **NOVACEAN DANIEL**
- Proiectantul general: **S.C. BP FREUND S.R.L.**
- Data elaborarii: **martie 2023**

b. Obiectul lucrarii

- *Solicitari ale temei program:*

1. DENUMIREA LUCRARII: “**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI UNITATI PROCESARE CARNE**”, mun. Alba Iulia, jud. ALBA, str. Stufului, nr.2.

2. OBIECTUL LUCRARII: Se propune modificarea functiunii zonei , in vederea realizarii unei carmangerii de mica productie in corpul de cladire P si a unui spatiu pentru comercializare produse. Carmangeria va avea un flux tehnologic conform normelor sanitare in vigoare, realizandu-se 3 accese in cladire-unul pentru personal, unul pentru materia prima si al treilea pentru livrarea marfii finite. Spatiul comercial va avea un acces independent. Locuinta isi mentine accesul actual , care este separat de cele ale carmangeriei.

Se propune studierea unei zone mai extinse pentru a avea un caracter unitar al reglementarilor urbanistice. Aceasta zona extinsa cuprinde loturile situate intre strazile Zlatnei, Uricani, Lapusului si Postavarului (mai putin parcela cu cimitirul si parcela de la intersectia strazilor Uricani si Zlatnei care a fost studiata prin PUZ in 2019).

Prin detalierea reglementarilor urbanistice ale UTR (reglementari aprobate in cadrul PUG Alba Iulia) se creaza cadrul urbanistic si juridic pentru dezvoltarea unei zone rezidentiale cu posibilitatea dezvoltarii unor functiuni complementare care cresc nivelul de confort al zonei. Odata cu finalizarea PUZ actual se vor demara proceduri de proiectare/avizare, autorizare, schimb de destinatie.

Trama stradala existenta deserveste in mod optim functiunea propusa, prin strazile Zlatnei, Uricani, Lapusului si Postavarului, care au fost studiate intr-un proiect de modernizare aprobat prin HCL 185 din 27/04/2021 avand latimile de 15,50m (str. Zlatnei-categoria II), 8m (str. Uricani-categoria III),8m(str. Trestiei-categoria III),8m (str. Lapusului-categoria III) ,respectiv 7m (str. Postavarului-categoria III).

Se propune un indice maxim de ocupare al terenului de 40%, conform prevederilor PUG aprobat pentru zona functionala propusa.

Se vor respecta directiile de dezvoltare ale zonei, avantajele, prioritatile dar si limitele si restrictiile care se impun.

Accesul in incinta care a generat PUZ se va face auto si pietonal din strada Trestiei, pe limita de Nord a sitului, conform plansei de reglementari urbanistice detaliate..

3. AMPLASAMENT: Suprafata studiata este in intravilanul mun. Alba Iulia, fiind delimitata de strazile Zlatnei, Uricani, Lapusului si Postavarului (mai putin parcela cu cimitirul si parcela de la intersectia strazilor Uricani si Zlatnei care a fost studiata prin PUZ in 2019).

4. DATE TEHNICE:

Documentatia se va intocmi conform normativelor in vigoare.

Terenul studiat are o suprafata de 764 mp. Folosinta actuala este -teren curti constructii 522mp si teren arabil 242mp. Parcela studiată are o forma relativ regulata si este proprietatea d-lui NOVACEAN DANIEL, conform extrasului CF nr. CF nr. 76605 nr. top. 76605, Alba Iulia.

Terenul beneficiaza de utilitati.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată*
 - zona studiată este reglementata in cadrul PUG aprobat, L3A, Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat; La capitolul privind amplasarea cladirilor in parcela se impune o restrictie de construire la o adancime de 20 m de la aliniament , care nu este conforma cu situatia reala din teren. De asemenea functiunile complementare locuirii sunt permise doar la intersectiile strazilor, insa beneficiarul PUZ are un lot pozitionat in frontul stradal si doreste sa realizeze un schimb de destinatie din locuinta in carmangerie.

– Obiectivul propus conform certificatului de urbanism va fi **CONSTRUIRE UNITATE PROCESARE CARNE**

c. *Surse documentare:*

- Prevederile PUG in vigoare.
- Lista studiilor si proiectelor intocmite concomitent PUZ:
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenului studiat

● *Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei*
HCL nr. 185 din 2021 privind aprobarea planului urbanistic zonal: „ELABORARE PUZ – MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”

HCL nr. 148 din 2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI – BARABANT - REGLEMENTARE URBANSTICA TRAMA STRADALA: LOT 1, LOT 2, LOT 3”

2. Stadiul actual al dezvoltarii

a. Evolutia zonei

- *Date privind evolutia zonei*

Terenul studiat este parte a satului Micesti care cu timpul a devenit localitate componenta a municipiului Alba Iulia, iar in ultimii ani datorita extinderii intravilanului spre nord formeaza un trup comun cu acesta.

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

Zona din care face parte terenul este una cu caracter rezidential, cu case de locuit individuale, cu o arhitectura specifica zonelor rurale din depresiuni. Fondul construit este format in mare parte din cladiri cu regim de inaltime parter. In timp multe case au fost modificate prin adaugarea unui etaj , a unei mansarde, astfel incat inaltimea maxima in zona studiată este de P+1+M. S-au construit si cateva case noi, majoritatea cu etaj. Acestea nu respecta alinimentul vechi al strazilor ci sunt retrase mai in spate, lasand cateva calcane vizibile . Modul acesta de ocupare al terenului a permis sa se pastreze o proportie echilibrata, unitara intre inaltimea constructiilor si distantele intre fronturi, pe str. Zlatnei , care este una din arterele principale ale localitatii.

La intersectia strazilor Uricani si Zlatnei exista functiuni compplementare locuirii- cabinet stomatologic si farmacie.

- *Potential de dezvoltare*

Avand in vedere proximitatea in majoritate a functiunii de locuire, terenul are potential de dezvoltare pentru functiuni complementare acesteia.

b. Incadrarea in localitate

- *Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii*

Terenul se afla in partea de nord a intravilanului localitatii.

c. Elemente ale cadrului natural

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

Potențial și oportunități de valorificare Municipiul Alba Iulia, alături de localitățile componente, este situat în Podișului Transilvaniei, la contactul dintre două mari unități de relief: Munții Apuseni (în vest) și Podișul Târnavelor (în est). Situat la o altitudine medie de 235 m, municipiul Alba Iulia se află într-o zonă de interferență a dealurilor ce coboară din Munții Trascăului cu șesurile din valea cursului mijlociu al râului Mureș. Mai exact, forma majoră de relief ce definește municipiul Alba Iulia este aceea de culoar depresionar, diviziunea de relief fiind cunoscută în literatura de specialitate sub numele de Culoarul Depresionar Alba Iulia – Turda . Orașul propriu-zis este așezat pe prima terasă a râului Mureș, care formează spre est un șes lung de 8-10 km și lat de 2-4 km. Partea de vest a orașului este străjuită de înălțimile împădurite ale Munților Metaliferi cu Vârful Mamut (630 m). Spre est, peste râul Mureș, se disting dealurile argiloase de culoare roșiatică ale podișului ardelean, erodate de râurile Mureș, Sebeș și Secaș. Spre partea de sud se pot observa culmile Munților Sebeșului cu Vârful Șurianu (2245 m) și cu Vârful Pătru (2130 m).

Pentru o mai bună conturare a particularităților reliefului municipiului Alba Iulia menționăm foarte sintetic câteva elemente geografice la nivelul județului Alba. Peste jumătate din suprafața județului Alba este reprezentată de formele înalte de relief, zona montană ocupând 52%, urmată de zonele de podiș și dealuri (26%) și zonele de câmpie, inclusiv luncile râurilor (22%). Partea nordică a județului este reprezentată de Munții Apuseni (cu depresiuni montane precum: Zlatna, Abrud și Câmpeni), care sunt delimitați în sud (zona centrală a județului) de culoarul depresionar al Mureșului (parțial Culoarul Orăștiei și Culoarul Alba Iulia - Turda) în cadrul căruia se remarcă lunca extinsă și terasele Mureșului, continuate spre sud de un relief colinar, în unele locuri cu caracteristici piemontane. Podișul Transilvaniei (cu Podișul Secașelor și Podișul Târnavelor) ce formează partea de est a județului se remarcă printr-un relief colinar cu înălțimi cuprinse între 400-500 m, fragmentat de văi largi cu lunci și terase, dominant uneori de versanți cuestici afectați de alunecări de teren și procese de ravenații. Partea de sud a județului este reprezentată de Munții Șureanul ce aparțin Carpaților Meridionali.

Date privind zonarea seismică

Conform P100-1/2013 – “Cod de proiectare seismică – Partea 1”, Municipiul Alba Iulia se situează în zona cu valori ale perioadei de colț a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s, iar coeficientul de seismicitate K_s are valoarea $a_g = 0,10$ g.

Date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice;

Conform STAS 6054/77, Municipiul Alba Iulia se încadrează la adâncimea de îngheț de 0,80 ... 0,90 cm.

Date geologice generale;

Conform anexei studiului geotehnic.

C Caracteristici din punct de vedere topografic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

Din punct de vedere topografic, terenul prezintă o planeitate constantă, fără variații mari ale declivităților.

Clima:

Conform SR 10907/1-97, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul iarna de -18 °C.

Conform STAS 6472/2-83, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona III climaterică „Zonarea Climatică a României”, temperaturi de calcul pe timp de vară de +28 °C.

Conform STAS 10101/20-90, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având altitudinea - 800 m, viteza - 22 m/sec și presiunea dinamică - 0,30 kN/m², iar din punct de vedere al zonării potențialului vântului, în zona “E” cu 1500 de ore.

Conform STAS 10101/21-92, Municipiul Alba Iulia se încadrează în zona “A”, având greutatea de referință $g_z = 0,9/1,2/1,5$ kN/m².

Repartiția precipitațiilor medii anuale se încadrează între 500-700 mm.

d. Circulația

- *Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere:*
Accesul pietonal și auto în incinta se realizează din str. Trestiei.

e. Ocuparea terenurilor

- *Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată*
Terenul studiat are folosința actuală de curți construcții, arabil.

Funcțiunea dominantă din zonă este cea de locuire individuală, însă spre est la o distanță aproximativă de 60 de m se află un cimitir. Parcela care a generat PUZ este grevată de zona de protecție de 50m a cimitirului.

- *Relationari între funcțiuni*

Funcțiunile din zonă sunt compatibile unele cu altele, nu există disconfort creat de nici una dintre ele.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Majoritatea parcelelor din zonă studiată sunt mobilate cu construcții în stare bună.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Fondul construit existent în zonă este mixt, atât construcții ridicate înainte de anul 1990 cât și construcții mai recente, sau extinderi și supraetajări ale celor vechi.

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

Zonă nu este afectată de riscuri naturale sau de altă natură.

- *Principalele disfuncționalități*

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
CIRCULAȚII Deficiente din punct de vedere funcțional	1. Lipsa amenajării corespunzătoare la intersecțiile de străzi pentru a se putea vira fără depășirea sensului de circulație	1. Trasareazelor de giratie conform „ PUZ – MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III”
FONDUL CONSTRUIT ȘI UTILIZAREA TERENURILOR	1.Zona funcțională actuală nu permite utilizări pentru funcțiuni complementare locuirii decât la intersecția străzilor 2.Alinimentele nu corespund cu limita trotuarelor propuse în „ PUZ – MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III”	1. Scimbarea funcțiunii în A-Zona de activități productive 2. Extinderea trotuarelor și zonelor verzi în vederea realizării unei linii continue a împrejmirilor
SPĂȚII PLANTATE	1. Unele curți sunt mineralizate mai mult decât necesarul pentru aleile de circulație și parcarele mașinilor	1. Se propune reducerea suprafeței mineralizate la minim și folosirea dalelor inierbate pe cât posibil pentru a permite infiltrarea apelor pluviale cât mai rapid în pământ, în zona lor de cadere, ceea ce duce la menținerea unui echilibru al circuitului apei în natură.
PROBLEME DE MEDIU	1.Apele pluviale de pe carosabil sunt direcționate către rigole betonate, ceea ce duce la creșterea nivelului apei exagerat în perioadele cu intemperii intensive	1. Se propune amenajare unor puturi absorbante

f. Echipare edilitara

- *Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii*
 - retea de apa: Exista pe str.Zlatnei, str.Uricani, str.Lapusului si str.Postavarului
 - retea de canalizare: Exista pe str.Zlatnei, str.Uricani, str.Lapusului si str.Postavarului
 - retele de energie electrica: Exista pe str.Zlatnei, str.Uricani, str.Lapusului si str.Postavarului
 - retele de telecomunicatii: Exista pe str.Zlatnei, str.Uricani, str.Lapusului si str.Postavarului
 - alimentare cu gaze naturale: Exista pe str.Zlatnei, str.Uricani, str.Lapusului si str.Postavarului
- *Principalele disfunctionalitati nu sunt*

g. Probleme de mediu

- *Relatia cadrul natural - cadrul construit*

Nu sunt suprafete supuse unor riscuri naturale, in acest sens nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului.

Extras din Raportul privind studiul de impact asupra mediului pentru terenul studiat:

Starea actuala de calitate a mediului este afectata de o serie de emisii poluante datorate intensitatii traficului auto, si noxelor de la sistemele de incalzire cu combustibil solid, insa nu au fost semnalate depasiri ale normelor in vigoare privind calitatea factorilor de mediu, nici sesizari ale locuitorilor, incalzirea cu lemne fiind specifica zonei.

Managementul deseurilor este asigurat de catre o firma specializata.

- *Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.*

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat nici in vecinatate.

h. Optiuni ale populatiei

- *Optiuni ale populatiei*

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor din PUZ pentru consultare publica, expunerea panourilor informative la teren, consultarea vecinilor directi au evidentiat intentia de valorificare superioara a terenurilor din zona prin atragerea investitiilor.

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

Se propune modificarea reglementarilor zonei functionale.

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

Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistematizarea si urbanizarea terenului la un standard calitativ ridicat
- dezvoltarea infrastructurii zonei, in principal prin efortul financiar al investitorului
- completarea zonei rezidentiale cu o noua functiune complementara
- functiunea propusa este compatibila cu cele existente

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

a. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentatia respecta si completeaza caracterul zonei (zona pentru locuinte individuale).

Documentatiile topo si geotehnic fundamenteaza propunerile prezentei documentatii.

Fata de datele existente, ca o concluzie generala consideram ca prevederile PUZ sunt corespunzatoare cerintelor de dezvoltare durabila a localitatii, reprezentand un bun fundament al

reglementarii cadrului general al functionarii atat al localitatii cat si al unitatii functionale analizate.

b. Prevederi ale PUG

In PUG, terenul este reglementat ca **L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE**

c. Valorificarea cadrului natural

Se pastreaza zona verde din spatele parcelei.

d. Modernizarea circulatiei

● *Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun*

Se foloseste scheletul existent al tramei stradale, cu profilele caracteristice aprobate prin HCL 185/2021.

Accesul autovehiculelor in incinta se va realiza din str. Trestiei, dinspre nord-vest pe un carosabil cu doua sensuri (total 7m), cate o banda pentru fiecare sens.

Parcarea privata se va amenaja pe lot, pentru doua autoturisme si o dubita.Imbracamintea va fi din dale inerbate.

Sistemul rutier propus este format din dale prefabricate fie din piatra, fie din beton.

● *Organizarea circulatiei pietonale*

Pe str.Trestiei sunt prevazute doua trotuare de 1,0m latime pe ambele parti . In incintă circulatia pietonala se realizeaza pe aceleasi alei ca si cea auto.

e. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

● *Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, Delimitarea zonelor :*

Se propune urmatoarea zona functionala:

L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

● *Bilant teritorial de zona*

● *Principalii indici urbanistici ai PUZ*

Suprafata studiata:	71690,00 mp
Intravilan existent studiat:	71690,00 mp
Intravilan existent propus:	71690,00 mp
Suprafata proprietate privata	764 mp
Regimul maxim de inaltime va fi P+1+M.	
Procentul de ocupare a terenului va fi 40%.	
Coeficientul de utilizare a terenului va fi 1.20.	

f. Dezvoltarea echiparii edilitare

● *Alimentarea cu apa potabila - Retele de canalizare*

Alimentarea cu apa se va face din reseaua existenta pe str.Trestiei.

Canalizarea se va face prin extinderea retelei de canalizare existenta pe str._Trestiei

Apele pluviale se vor deversa in zona verde.

- *Alimentare cu energie electrica*
Exista retea de curent pe str. Trestiei si constructia este bransata la aceasta retea.
- *Telecomunicatii*
Exista retea de curent pe str. Trestiei si constructia este bransata la aceasta retea.
- *Asigurarea necesarului de energie termica*
Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa local, in centrala proprie alimentata cu combustibil solid si din surse regenerabile.
- *Alimentare cu gaze naturale*
Exista retea de gaze naturale pe str. Trestiei .
- *Gospodarie comunală*
Colectarea si evacuarea deseurilor se va face prin serviciile de utilitate publica ale localitatii cu respectarea normelor de protectie sanitara.

g. Protectia mediului

- *Diminuarea surselor de poluare*
Nu s-au identificat surse de poluare existente, cu exceptia circulatiei auto si a noxelor care rezulta din arderea combustibilului solid si afumarea produselor din carne . La nivel local se are in vedere cresterea in general a procentului ocupat de suprafetele verzi si a numarului de arbori.
- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*
Apele uzate menajere vor fi preluate in reseaua de canalizare a localitatii.
- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*
Terenul studiat se va amenaja cu spatii verzi pe aproximativ 30% din suprafata acestuia.

h. Obiective de utilitate publica

- *Obiective de utilitate publica, denumirea lucrarii, categorii de interes, suprafata sau lungimea lucrarii:* Nu sunt.
- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil*
Plansa 4 - Proprietatea si circulatia terenurilor - identifica tipul de proprietate.
S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:
a) TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SA JURIDICE
b) DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UAT ALBA IULIA

4. Concluzii, masuri in continuare

- *Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG.*
Investitia propune realizarea unei carmangerii, asadar se impune completarea RLU in ce priveste utilizarile admise.
Propunerea privind realizarea acesteia respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism.
Constructia existenta depaseste cei 20 m aliniament posterior impusi prin RLU PUG Alba Iulia. Se propune eliminarea acestei reglementari in zona studiata extinsa.
Se va realiza o amenajare a terenului d.p.d.v. urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural existent.
- *Categorii principale de interventii*
Stabilirea pentru terenul studiat a unor reglementari compatibile in L3A.
- *Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii*
Investitia fundamentata prin prevederile prezentului PUZ, va avea un impact cu consecinte

benefice la nivelul unitatii teritoriale de referinta (UTR) si implicit la nivelul zonei prin:

- sistemizarea si urbanizarea zonei la un standard calitativ ridicat
- asigurarea unor functiuni complementare locuirii

Pentru realizarea concreta a propunerilor facute este necesara o abordare etapizata, pe faze care sa permita realizarea scopului propus.

In acest sens definitorie este vointa de actiune a forurilor administratiei publice locale, ce vor trebui sa asigure cadrul legal de desfasurare a lucrarilor propuse.

- *Lucrari necesare de elaborat in perioada urmatoare*

Realizarea schimbului de destinatie din locuinta in carmangerie.

- *Etape viitoare, actori implicati, atragerea de fonduri, etape de realizare, programe de investitii*

Toate catagoriile de costuri privind retele tehnico-edilitare, parcaje care se vor amenaja in incinta, sunt suportate de investitorul privat.

5. Anexe

Se prezinta in anexa urmatoarele:

- Studiu geotehnic

Întocmit,

arh. Zsolt FREUND-FLESCHIN



**PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN
ZONA L3A IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI UNITATI
PROCESARE CARNE**

mun. Alba Iulia, jud. ALBA
str.Trestiei,nr.26
pr.nr.4/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:
NOVACEAN DANIEL

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. BP FREUND S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Motilor nr. 75B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din mun. Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara

- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi terenul situat pe str. Stufului nr.2 din mun. Alba Iulia.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI

P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

In acest caz subzona cuprinde realizarea unei locuinte individuale. Aceasta locuinta poate 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.

1. Generalitati**Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale**

- Nu sunt prevazute subzone functionale.

Articolul 2 - Functiunea dominanta a zonei

- locuirea individuala cu cladiri maxim P+1+M in regim de construire izolat.

Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei

- anexe gospodaresti.

2. Utilizare functionala.**Articolul 4 - Utilizari permise**

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- Functiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Functiuni de cultură
- Functiuni de învățământ
- Functiuni de sănătate
- Functiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Mica productie (in baza unui studiu de impact asupra mediului)
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafața utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia 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;

- Pentru amplasarea clădirilor cu altă funcțiune decât cea de locuire (locuire cu spații comerciale și servicii la parter) prevăzute în cadrul prezentului articol, este obligatorie elaborarea unui P.U.D.

Articolul 6 - Interdictii temporare

Nu sunt.

Articolul 7 - Interdictie permanenta

- 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;
- 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;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

Orientarea constructiilor fata de punctele cardinale se face in conformitate cu prevederile normelor sanitare si tehnice, in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi spatiilor de locuit (inclusiv aportul termic); asigurarea iluminatului natural; asigurarea perceperii vizuale a mediului ambiant din spatiile inchise (confort psihologic); asigurarea unor cerinte specifice legate de functiunea cladirii, la alegerea amplasamentului si stabilirea conditiilor de construire.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratiei 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, titei sau alte produse petroliere, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate;
- in fronturi existente cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
- Clădirile principale care alcătuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adâncime maximă față de aliniament care nu va depăși media frontului cuprins între două intersecții,
 - De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești.
 - Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior pentru clădirile principale în următoarele cazuri:
 - Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent

de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Șef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U.

- Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), se va elabora un P.U.D.
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decăt cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
garajele se recomanda a se retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism, unde este posibil

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta între fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanta între fadada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta între fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanta între fadada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**

pentru locuința insiruită de capăt

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta între fadada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren , dar nu mai puțin de 3m, față de fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanta între fadada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanta între fadada vitrată a construcției si fatada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren,

dar nu mai puțin de **3,0m**

pentru anexele gospodaresti

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- anexele se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **8,0m**

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-In cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau înălțimea la cornișă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornișă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**
- înălțimea la cornișă* a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau înălțimea la cornișă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornișă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate astfel încât calcanul creat să nu aibă o adâncime mai mare de **5m**.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

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

- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau înăltimea la cornisă* a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față 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 față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:
- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează locuințe semicolective (în regim de condominiu), autorizarea se va face respectând prevederile HCL 451/2021.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație avand o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă
- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesese 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 puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capatIn acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

Articolul 13 - Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei. Accesese pietonale destinate publicului vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canal, gaz si de energie electrica.
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice.
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe

sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico- edilitare

Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico - edilitare

Lucrarile de retele edilitare si cele aferente drumurilor publice aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, indiferent de modul de finantare.

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 – Parcela

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
- se interzice dispunerea antenelor TV -satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si

dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

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

Procentul maxim de 40% se poate atinge, conform RGU aprobat prin HG 525 din 1996, pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire).

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

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

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje , spatii verzi si imprejuriri

Articolul 21 - Parcaje

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala pe terenul propriu;
- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu

Articolul 22 - Spatii verzi si plantate

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile 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 puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

Articolul 23 - Imprejmuirile

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala.

Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUZ.

In cadrul PUZ, se identifica 1 UTR, astfel:

UTR 1 = L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE

INTOCMIT,
arh. ZSOLT FREUND-FLESCHIN



ANEXA 1
NOTE EXPLICATIVE

cornisă*= ansamblul elementelor care definesc coronamentul unei cladiri sau al unei fatade. Inaltimea medie a acestora se va lua in calcul in cadrul reglementarilor urbanistice.