

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE LA PARTER ȘI PARCELARE TEREN

ADRESA OBIECTIV: Mun. ALBA – IULIA, Str. Calea Moșilor, Nr. 217, jud. Alba

BENEFICIAR: MILACIU AUGUSTIN

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ
OPRUȚA IOAN MARIUS - ALBA IULIA, Str. N. Titulescu Nr. 1, Bl. 280, Ap. 111

ARHITECTURĂ:

arh. OPRUȚA MARIUS

REGULAMENT DE URBANISM

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 denumita **PLAN URBANISTIC ZONAL ÎN SCOPUL DE CONSTRUIRE 4 LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM ÎNȘIRUIT ȘI ÎMPREJMUIRE**, amplasata in partea nord-vestica a Mun. Alba-Iulia.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.

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 a 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.
 - Ghidul 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.
 - Reglementarile cuprinse de 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.

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 Lipova și strada Sliven.
- Prin PUZ s-a stabilit o unitate teritoriala de referinta – UTR ZM2 - LM2a2 si UTR – LM2.
- 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.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea prevazuta se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rationala a terenurilor si pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit conditiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, avand prioritate institutiile publice, precum si serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu retele tehnico-edilitare;
- amplasarea constructiilor, amenajarilor si lucrarilor edilitare aferente acestora in ansambluri compacte.

Prin autorizatia 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**

Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.

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

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura este interzisa.

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 activitatile 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.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa in zona mixta (ZM2), cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca **35 %** (POT maxim).

Coeficientul de utilizare al terenului nu va depasi valoarea de **1,40** (CUT maxim).

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa in zona locuintelor individuale (LM2), cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca **40 %** (POT maxim).

Coeficientul de utilizare al terenului nu va depasi valoarea de **1,20** (CUT maxim).

5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica (cai de comunicatie, sisteme de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaz, etc.) este interzisa.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii***6.1. Orientarea fata de punctele cardinale***

Se va face conf. Indicativ GM – 007–2000 anexa 3, art. 17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insozire minima a camerelor de locuit de 1,5 ore 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 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, 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.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Calea Motilor va fi de minim 20.00 m. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Lipova va fi de minim 6.00 m pe ambele parti. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Sliven va fi de minim 16.40 m. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

- in interiorul parcelei, distanta intre locuintele colective va fi cel putin egala cu $h/2$ la cornişă, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- locuintele individuale vor fi in regim izolat, cuplat sau insiruit, iar cele de pe capete sunt amplasate la o distanta de minim 3,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarea strazilor existente Sliven si Lipova se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

7.1. Accese carosabile

Accesul auto si cel pietonal in viitoarele proprietati se va realiza prin intermediul strazilor Calea Moților, Lipova și Sliven. La parcela propusa pentru locuinte colective din partea estica, accesul auto se realizeaza prin intermediul proprietatii vecine (Penny Market) din partea sudica ce face legatura cu strada Calea Motilor, iar parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

Parcela va avea asigurat acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, la minim 2 fatade. Circulatia auto in interiorul parcelei destinata locuintelor colective este organizata prin realizarea unor alei carosabile cu sens unic pe partile laterale ale amplasamentului ce vor asigura accesul spre parcajele situate la parterul constructiilor si in partea estica a lotului. In imediata vecinatate a accesului in proprietate se va amenaja o platforma de colectare selectiva a deșeurilor cu containere subterane.

In total, in incinta se va amenaja un numar de 40 locuri de parcare (32 locuri la parterul locuintelor colective si 8 locuri neacoperite), 1 loc de parcare/apartament si 4 locuri de parcare pentru 2 spatii comerciale. Acestea vor fi grupate in zona frontala a parcelei si la parterul fiecarui tronson.

Pentru toate categoriile de constructii si amenajari se vor asigura accese pentru interventii in caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit 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, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile de o parte si de alta a strazii Calea Motilor, Sliven si in incinta proprie.

Imprejurul constructiilor se vor realiza trotuare cu latime variabila ce vor asigura accesul pietonal spre intrarile in cele doua tronsoane de locuinte colective.

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.

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.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Zona beneficiază de o echipare tehnico-edilitară bună, pe strada Calea Moților 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 localitatiilor 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 Primaria si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale. Se vor autoriza constructii doar pe loturi de minim 2769 mp si o latime la strada de minim 23.14 m, conform Planului de reglementari urbanistice.

9.2. Inaltimea constructiilor

Regimul de inaltime permis conform P.U.G. in zona mixta (ZM2) este de P+3E.

Regimul de inaltime reglementat prin P.U.Z. in zona mixta (ZM2) este de P+3E.

Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 11.00 m, masurata de la cota ± 0.00 a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12.50 m, masurata de la cota ± 0.00 a constructiilor.

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

Regimul de inaltime reglementat prin P.U.Z. 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.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei 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.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmui 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:

– 1 loc de parcare (garare) – pentru fiecare locuinta;

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

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.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

11.1. In cadrul UTR = ZM2 – ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU SAU DISCONTINUU SE STABILESTE URMATOAREA SUBZONA:

– LM2a2 = subzona locuinte colective mici cu loturi de minim 1000 mp, cu regim de inaltime maxim P+3;

11.2. UTR = LM2 – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT SAU INSIRUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+1+M

11.3. UTR = C – subzona cailor de comunicatie

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

4.1. ZM2-LM2a2 – SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MICI IN ZM2 IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT SAU INSIRUIT SI INALTIMI MAXIME DE P+3.

Sectiunea 1. Generalitati - Caracterul zonei

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona pentru construire locuințe colective cu regim de înălțime S/D+P+3 și zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P+1+M.

Sectiunea 2. Utilizare functionala

1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuințe colective cu regim de înălțime S/D+P+3;
- comerț și servicii;
- rețele și structuri specifice echipării tehnico-edilitare necesare deservirii zonei, realizate îngropat;
- spații verzi;
- alei auto;
- alei pietonale;
- parcaje amenajate la sol sau parcaje subterane;
- zone de colectare selectivă a deșeurilor;

2. Utilizari admise cu conditionari

– comerț și servicii pentru necesități zilnice (nepoluante și cu trafic mic), numai la parterul construcțiilor.

3. Utilizari interzise:

- activități generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor și aerului;
- activități industriale;
- activități generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
- activități ce necesită un volum de transport de peste 50 mc/săptămână.

Sectiunea 3. Conditii de amplasare si configurare a cladirilor

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi de minim 2769 mp și o lățime la stradă de minim 23.14 m, conform Planului de reglementări urbanistice.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Calea Motilor va fi de minim 20.00 m. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Lipova va fi de minim 6.00 m, exceptie facand terasele apartamentelor de la nivelurile superioare situate pe latura vistica. Aceste terase de la nivelurile 1, 2 si 3 vor fi deschise si se vor suprapune pe zona de interdictie spre strada Lipova.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform prevederilor Codului Civil si cele necesare interventiilor in caz de incendiu.

- fata de limita nordica a zonei studiate constructiile vor fi amplasate la minim 5,50 m;
- fata de limita estica a zonei studiate constructiile vor fi amplasate la minim 20,00 m;
- fata de limita sudica a zonei studiate constructiile vor fi amplasate la minim 5,50 m ;
- fata de limita vistica a zonei studiate constructiile vor fi amplasate la minim 6,00 m, exceptie facand terasele apartamentelor de la nivelurile superioare situate pe latura vistica. Aceste terase de la nivelurile 1, 2 si 3 vor fi deschise si se vor suprapune pe zona de interdictie spre strada Lipova;

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

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

Autorizarea executarii constructiilor sau interventiilor este permisa numai daca parcela are asigurat un **acces carosabil de minim 3,5 metri** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces pe loturi, conform plansei de reglementari urbanistice si a normelor in vigoare.

Pentru terenul aferent dezvoltarii strazilor se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum". Parcelele se vor dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelei se recomanda utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale in sol.

9. Stationarea autovehiculelor

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:

- 1 loc de parcare (garare) – la 1 apartament;
- 2 locuri de parcare – la 1 spatiu comercial;

10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul de inaltime maxim reglementat prin P.U.Z. este P+3E.

Constructiile vor avea o inaltime maxima la streasina de 11.00 m, masurata de la cota ± 0.00 a constructiilor.

Inaltimea maxima a cladirilor nu va depasi 12.50 m, masurata de la cota ± 0.00 a constructiilor.

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

11. Aspectul exterior al cladirilor

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.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, peste linia de retragere de la aliniament, fara afectarea circulatiilor publice.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%).

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se permite folosirea culorilor saturate ca accente pe fatade.

12. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

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.

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.

13. Spatii libere si spatii plantate

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.

14. Imprejmuiri

Datorita functiunii de locuinte colective sunt interzise imprejmuirile de orice fel spre spatiul public. Sunt permise gardurile verzi in vederea protectiei spatiilor verzi propuse, inclusiv a spatiilor plantate.

Sectiunea 4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului***15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)***

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35%**.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,40**.

4.2. LM2 – ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT SAU INSIRUIT CU REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM P+1+M.

Sectiunea 1. Generalitati - Caracterul zonei

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona mixtă cu regim de înălțime S/D+P+3 și zona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P+1+M.

Sectiunea 2. Utilizare functionala***1. Utilizari admise***

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire insiruit, suplat sau izolat;
- echipamente publice aferente locuintelor;
- amenajarea in cladiri a unor spatii pentru comert si servicii necesare pentru satisfacerea cerintelor zilnice;
- anexe gospodaresti, bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

2. Utilizari admise cu conditionari

- comert si servicii pentru necesitati zilnice (nepoluante si cu trafic mic), numai la parterul constructiilor.

3. Utilizari interzise:

- 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;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

Sectiunea 3. Conditii de amplasare si configurare a cladirilor

4. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita zonei studiate, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

Se vor autoriza constructii in regim izolat doar pe loturi de minim 350 mp si front de minim 12.00 m la strada, minim 400 mp pentru parcelele de colt, minim 300 mp pentru parcele cu regim de construire cuplat si front de minim 12.00 m la strada si minim 200 mp pentru parcele cu regim de construire insiruit la ambele limite si front de minim 8.00 m la strada.

5. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Lipova va fi de minim 6.00 m pe ambele parti. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

Amplasarea cladirilor fata de aliniamentul propus de la strada Sliven va fi de minim 16.40 m. Aceasta retragere este limitativa in sensul ca nu poate fi depasita catre strada, putandu-se insa departa de ea spre limita opusa.

6. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Se vor respecta distantele minime obligatorii conform prevederilor Codului Civil si cele necesare interventiilor in caz de incendiu.

- fata de limitele laterale ale parcelelor locuintele individuale vor fi amplasate la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m ;
- fata de limitele posterioare ale parcelelor locuintele individuale vor fi amplasate la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00 m.

7. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceasi parcela

Locuintele individuale vor fi in regim insiruit si fiecare va avea propria parcela.

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

Autorizarea executarii constructiilor sau interventiilor este permisa numai daca parcela are asigurat un **acces carosabil de minim 3,5 metri** dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.

Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces pe lot, conform plansei de reglementari urbanistice si a normelor in vigoare.

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarea strazilor Lipova si Sliven se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum". Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabil din interiorul parcelei se recomanda utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale in sol.

9. Stationarea autovehiculelor

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:

– 1 loc de parcare (garare) – pentru fiecare locuinta;

10. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Regimul de inaltime maxim reglementat prin P.U.Z. este 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.

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

11. Aspectul exterior al cladirilor

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.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice constructiei urbane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, peste linia de retragere de la aliniament, fara afectarea circulatiilor publice.

Acoperirea cladirilor va fi plata (acoperisuri terasa sau cu pante mai mici de 10%).

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se permite folosirea culorilor saturate ca accente pe fatade.

12. Conditii de echipare edilitara si evacuarea deseurilor

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.

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.

13. Spatii libere si spatii plantate

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.

14. Imprejmuiri

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

Spre strada imprejmuirile vor avea partea inferioara opaca, pe o inaltime de 0,40 - 0,60 m, iar partea superioara, transparenta, pana la inaltimea totala maxima de 1,80 m (fiind eventual dublate spre interior de un gard viu). Gardurile dintre proprietati vor fi de maxim 2,00 m inaltime.

Sectiunea 4. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,20**.

4.3. C – SUBZONA CAILOR DE COMUNICATIE

Sectiunea 1. Generalitati - Caracterul zonei

Conform ordonantei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor articolul 19: Zona strazilor include partea carosabila, acostamentele, santurile, rigolele, trotuarele, spatiile verzi care separa sensurile de circulatie, piste pentru ciclisti, suprafetele adiacente pentru parcaje, stationari sau opriri, precum si suprafetele de teren necesare amplasarii anexelor acestora.

Sectiunea 2. Utilizare functionala

1. Utilizari admise

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- circulatii carosabile;
- trotuare;
- piste pentru biciclisti;
- refugii si treceri pentru pietoni;
- zone verzi mediane, laterale si fasii verzi intermediare;
- retele tehnico-edilitare;
- parcaje publice;
- spatii de stationare;
- platforme – alveole carosabile pentru transportul in comun;
- lucrari de intretinere, reabilitare, supralargire, conform proiectelor tehnice avizate si aprobate conform legii;
- toate lucrarile la reseaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate si aprobate conform legii.

2. Utilizari interzise:

- zona este grevata de interdictie definitiva de construire.

3. Stationarea autovehiculelor

- conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996.

4. Imprejmuire

Atat terenurile domeniu public ocupate cu infrastructura pietonala, pentru biciclete si rutiera cat si terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulatii (spatii verzi, statii pentru transport in comun, parcaje etc.) nu vor avea imprejmuiri.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Acestea reprezinta suportul grafic al prescriptiilor din regulament.

U.T.R.–urile reprezinta instrumente operationale in sprijinul reglementarilor specifice din P.U.Z., 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.

OPRUTA IOAN MARIUS

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul P.U.G.

In cadrul P.U.Z., U.T.R.-urile au fost preluate ca atare si au fost detaliate pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit,
arh. Opruța Marius