



REGULAMENT DE URBANISM

Pentru lucrarea:

ELABORARE PUZ PENTRU ALIPIRE PARCELE SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE (REGIM IZOLAT SI CUPLAT

Teren aflat in intravilanul loc. Alba Iulia, Str. Stadionului, judetul Alba



Beneficiar: TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;

ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA

**Proiectant general: S.C. SC. UP STUDIO PROJECT.SRL .
COD FISCAL R29883600 / Tel: 0742-068582**

SEF PROIECT: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

Numar proiect: **210/2021**

Faza proiect: **P.U.Z.**

*Regulamentul s-a intocmit pe baza si cu respectarea reglementarilor si prevederilor cuprinse in Regulamentul de Urbanism al localitatii Alba Iulia



I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul loc Alba Iulia

Prezentul Regulament instituie reguli referitoare la construire privind urmatoarele categorii de interventii:

Obiectul P.U.Z. consta in comasarea parcelelor existente in vederea lotizarii pentru realizare zona rezidentia cu locuinte in regim izolat si cuplat, amenajari exterioare, accese, racorduri si bransamente la utilitati.

- Suprafata la care se raporteaza PUZ-ul este de **3474 mp (3124 mp +350 mp)**.
- Din aceasta suprafata , 350 mp sunt propusi pentru largirea strazii Stadionului.

Terenul pentru care s-a intocmit este este identificat prin :

Carte Funciară: CF 117025; 88177; 114948;88183; 114958;114965 si 114975

Cf. teren cedat : 114964 , 114957,117024, 114974, 114949

Proprietarii terenului sunt persoane fizice - **TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA; ENACOPOL ANDONI- RAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA**

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii prezentului Regulament Local de Urbanism stau in principal:

- Legea nr. 50 din 29 iulie 1991(**republicata**)(*actualizata*) privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii ;
- Reglementarile cuprinse in PUG si in prescriptiile R.L.U. aferente P.U.G. pentru zona care face proiectul P.U.Z.;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul de aplicare al H.G.L. nr. 525/1996 aprobat de Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10/10.04.2000
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Alte acte, legi si normative in vigoare la data elaborarii prezentului R.L.U.

3. Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor pentru zona studiata, care face parte din intravilanul localitatii Alba Iulia

- **LM 2** - zona locuintelor cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit.



- **UTR P** - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa
- Suprafata totala la care se raporteaza PUZ-ul este de 3474 mp (**3124 mp** +350 mp).
Din aceasta suprafata , 350 mp sunt propusi pentru largirea strazii Stadionului
- Proprietarii terenului studiat au solicitat elaborarea P.U.Z. conform Avizului de Oportunitate nr. **9277 DIN 27.01.2023**
- Se propune comasarea parcelelor existente in vederea lotizarii pentru realizare zona rezidentiaa cu locuinte in regim izolat (locuinte individuale sau semicolective) , cuplat sau insiruit, amenajari exterioare, accese, racorduri si bransamente la utilitati.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI.

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit:

Toate dezvoltările vor respecta reglementările locale și naționale privind protecția mediului și conservarea patrimoniului natural și construit, promovând practici sustenabile care minimizează impactul asupra mediului și conservă valoarea culturală și istorică a zonei.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public:

Construcțiile vor fi proiectate și executate conform normelor de siguranță în vigoare, asigurând rezistența structurală necesară și protejarea sănătății și securității publice. Se vor respecta toate avizele și autorizațiile necesare pentru garantarea siguranței.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii:

Se impun retrageri minime de 3.00 m față de Strada Stadionului, 2.00 m față de limitele laterale ale zonei și 3.00 m față de limitele interioare, pentru a asigura spațiu suficient între construcții și a promova un mediu urban armonios. In cazul în care nu există ferestre pe o fațadă, retragerea poate fi de 0.60 metri față de una dintre limite, în conformitate cu prevederile codului civil. Această retragere de 0.60 metri este valabilă doar dacă imobilul de pe parcela vecină este situat la minim 3 metri față de aceeași limită.

Parcelele sunt considerate construibile dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

-18.2 m de la strada este limita zonei verzi protejata.

*In cazul donarii terenului necesar catre domeniul public al municipiului in baza reglementarii aprobate, **indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela/proprietatea initiala**, tinandu-se seama ca necesitatea publica este cea care denatureaza situatia proprietatii si proprietarii au venit in intampinarea acestei necesitati.

- Locuintele se vor realiza doar in UTR LM2 , raportat la suprafata initiala a terenului, cu suprafata propusa pentru a fi donata domeniului public. Procent de utilizare a terenului



(P.O.T.) și Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.): Se -propune un P.O.T. maxim de 40% , respectiv un C.U.T. maxim de 1.20, raportat la suprafața totală inițială. Aceste valori asigură un echilibru între construit și spații deschise, promovând calitatea și sustenabilitatea mediului urban.

Pentru zona comună și UTR P, se propune un procent de ocupare al terenului de maxim 5 % cu un CUT de 0.1.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii:

Toate proprietățile vor avea acces garantat la rețeaua de drumuri publice, asigurând conectivitatea necesară pentru locuitori și serviciile de urgență.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, în caz de avarii și pentru intervenții la rețele.

Prin actualul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate, însă se propune donarea terenului pentru domeniul public.

Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului care este reglementată cu un profil de 8 m.

- Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;

Distanța existentă parcursă până la rețeaua de transport public și la cea mai apropiată pistă de biciclete este la 16 minute de mers pe jos și la 4 minute cu mașina.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară:

Beneficiarii Beneficiarii sau investitorii sunt responsabili pentru racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice care țin de PUZ-ul actual, de zona reglementată, și pentru orice extindere sau modernizare necesară a acestora, asigurând standardul adecvat de servicii și infrastructură. În cazul în care rețelele nu vor fi asigurate prin proiectele PUZ care includ strada, beneficiarii/investitorii



sunt obligați să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară, sau să se angajeze fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută sub trotuare pentru a evita formarea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

Evacuarea deșeurilor de orice tip se va face prin contract cu o firmă de salubritate

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții: Dimensiunile și forma terenurilor vor respecta prevederile PUZ și vor fi adaptate pentru a optimiza utilizarea spațiului și pentru a respecta cerințele de densitate și spațiu verde.

Se va respecta zona verde protejată, parcelele se vor împarti în 5 , una fiind comuna .

P A R C E L A R I :

P1 - 321.73 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274 mp

* după ce 65.50 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.

P2- 486.53 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274 mp

* după ce 60.16 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.

P3-486.39 mp + cota parte teren comun din P6 -193.274 mp

* după ce 60.10 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.

P4-485.29 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274 mp

* după ce 63.46 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.

P5- 376.69 mp + cota parte teren comun din P6 - 193.274mp

* după ce 100.78 mp teren a fost propus pentru a fi cedat domeniului public.

P6* = 966.37 mp



*zona comuna in UTR P = 966.37mp; din care cota parte = $966.37/5 = 193.274$ mp

TOTAL = 3124.00 MP (zona reglementata dupa dezmembrare)

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii:

Spatiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate peisagistic. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore sau arbust. Se recomandă evitarea impermeabilizării excesive a terenului pentru îmbunătățirea microclimatului și protecția construcției, păstrându-se un minim necesar pentru accese.

Având în vedere că parcelele rezultate se află în două UTR-uri, nu se propune un minim de zonă verde în UTR LM2, însă se va respecta zona protejată verde P stabilită prin PUG. Spațiul din zona P va avea POT maxim de 5% și CUT de 0.1. Spațiile verzi din interiorul proprietății împrejurite vor fi înierbate și plantate, cel puțin la limita proprietății posterioare, cu o perdea de vegetație.

Împrejmuirea la stradă va fi transparentă, cu soclu, având înălțimea maximă de 1.80 m. Împrejmuirea laterală poate fi opacă, dar să nu depășească 2 m. Împrejmuirea posterioară va fi transparentă și dublată de perdea de vegetație.

Notație: Regulamentul nu introduce modificări semnificative față de HCL 148 din 2020, menținând astfel coerența și continuitatea în planificarea urbană și dezvoltarea sustenabilă a zonei.

III . ZONA FUNCTIONALA

SE VA RESPECTA PLANSA DE REGLEMENTARI

Nu S modifica U.T.R –ul aferent zonei studiate, conform P.U.G. Alba Iulia

- **LM 2** - zona locuintelor cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat (individuale sau semicolectiv), cuplat . – se mentine
- **UTR P** - Parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa – se mentine

IV . PREVEDERI DE LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Se aplica RLU CONF. HCL 148 din 2020,

V UNITATI TERITORIALE DE REFERITA



**Bilant teren reglementat
ZONA studiata PUZ**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT mp	%
Suprafata teren reglementat	3474.00	100
UTR LM2	1584.62	45.61
UTR P	1539.38	44.32
Suprafata teren propus pt. a fi dezmembrat	350.00	10.07
TOTAL	3474.00	100

SITUATIA EXISTENTA FARA TERENUL PROPUIS PENTRU DEZMEMBRARE

numar srtadal	Nr. Cad/ Topo	Beneficiar	Sup. studiata in PUZ*mp	UTR exsitent
drum	117025	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	173.00	UTR LM2 UTR P
14 A	88177	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	480.00	UTR P
16 A	88183	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	591.00	UTR LM2 UTR P
18	114948	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	464.00	UTR LM2 UTR P
14	114958	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	415.00	UTR LM2 UTR P
12	114965	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	505.00	UTR LM2 UTR P
16	114975	TEODORESCU DAN si TEODORESCU ALINA; / ENACOPOL ANDONI- RAZVAN si ENACOPOL NICOLETA	496.00	UTR LM2 UTR P
TOTAL			3124.00	UTR LM2 UTR P

Teren propus pentru a fi cedat pentru modernizarea drumului, conf. PUZ:

NR CAD/ TOPO	BENEFICIAR	SUPRAFATA
--------------	------------	-----------



117024	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONIRAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	16.00mp
114964	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONIRAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	54.00mp
114957	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONIRAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	110.00mp
114974	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONIRAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	24.00mp
114949	TEODORESCU DAN SI TEODORESCU ALINA;/ ENACOPOL ANDONIRAZVAN SI ENACOPOL NICOLETA	146.00mp
TOTAL		350.00 mp

SITUATIA PROPUSA

parcela	UTR propus	Suprafata PROPUSA / UTR *mp	TOTAL *mp
P1	UTR LM2	286.40	321.73
	UTR P	35.33	
P2	UTR LM2	365.92	486.53
	UTR P	120.61	
P3	UTR LM2	365.78	486.39
	UTR P	120.61	
P4	UTR LM2	365.88	486.29
	UTR P	119.41	
P5	UTR LM2	355.83	376.69
	UTR P	20.86	
P6 comun	UTR P	966.37	966.37
	UTR LM2	1739.81	3124.00
	UTR P	1384.19	



Stabilirea utr-urilor pe zone s-a facut conform PUG

In **UTR LM 2** se admit locuinte cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izola (individuale sau semicolective), cuplat,semicolectiv sau insiruit

Im UTR **UTR P** – se admit parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa constructii pentru agrement (filigorii, turnuri de observatie pasari), in limita a 5%.

UTR LM 2

SECTIUNEA I. CARACTERUL ZONEI :

In **UTR LM 2** - locuinte cu inaltime max. P+1+M, in regim de construire izolat, cuplat,semicolectiv sau insiruit

Caracterul actual: Predominant rezidențial,regim mic de inaltime,cu locuințe în regim de construire izolat (individuale si semicolective) și cuplat,

Caracterul propus: Menținerea caracterului rezidențial cu îmbunătățiri ale infrastructurii.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe izolate (individuale sau semicolective) cuplate sau insiruite.

Dotări publice esențiale.

In **UTR LM 2** se admit locuinte cu inaltime max, P+1+M, in regim de construire izolat (individuale sau semicolective), cuplat sau insiruit.

Locuințe individuale construite izolat (individuale /semicolective), cuplate sau înșiruite, cu condiția ca parcela să îndeplinească regimul de construire.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Utilizările cu condiționări sunt construcțiile cu locuințe și alte destinații la parter - dar acestea trebuie să fie compatibile cu locuirea și complementare acesteia, fiind supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.

Sunt admise și alte funcțiuni complementare, dar acestea trebuie să fie compatibile cu locuirea și obligatoriu la parterul locuinței. Astfel, sunt admise următoarele funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat:

-unități comerciale (cu destinație zilnică, alimentare și nealimentare), cu o suprafață maximă de 70% din suprafața parterului;



-servicii care nu produc zgomot, vibrații sau poluează aerul, apa sau solul (profesii liberale, activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații), cu o suprafață maximă de 70% din suprafața parterului;

-cabinete medicale și puncte farmaceutice, cu o suprafață maximă de 70% din suprafața de 200mp;

-creșe, la parterul sau parterul și etajul locuințelor, cu o suprafață maximă de 70% din suprafața de 200mp.

Se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului - 200 mp ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei; obligatoriu numai la loturile cu front la stradă, nu cu acces prin alei înfundate.

Funcțiunile complementare locuirii admise se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția:

-să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens

-să nu polueze chimic și fonic

-să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari

-să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare

-să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții

-să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor și focului.

UTILIZĂRI INTERZISE

de construire aplicate și necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, obținerea avizelor specifice):

-Interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire

- Interdicții permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp și 70% din suprafața parterului, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22:00 și produc poluare.

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate, conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 coroborat cu STAS 10009 - Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226.

- Construcții provizorii de orice natură.

- Depozitare en gros.

- Depozitari de materiale refolosibile.

- Platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane.

- Creșterea animalelor pentru subzistență.

- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice.



- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente si sa schimbe 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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru a fi funcționale, parcelele vor avea o suprafață minimă de 300 mp și se vor raporta la suprafața inițială în cazul donării unei porțiuni din proprietate către domeniul public. Front la stradă minim 12 m. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevată de servitutea de trecere publică. În cazul donării terenului necesar către domeniul public al municipiului în baza reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/prorietatea inițială, ținându-se seama că necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-la minim 3 m fata de aliniament .

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- La minim 3.00 m față de limitele laterale din interiorul zonei reglementate și între construcții.
- La minim 2.00 m față de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ, conform planșei reglementării.
- Prin excepție, pentru locuințele izolate se acceptă 60 cm față de una dintre limite dacă nu există goluri transparente și oscilante pe acea fațadă și dacă clădirea vecină este situată la cel puțin 3 m față de acea limită.
- Limita construibilă posterioară este delimitată de zona verde de protecție propusă prin PUG, reglementată la 18.20 m față de strada Stadionului.



- Se acceptă proiectarea unui carport/pergolă până la limita proprietății, pe limitele laterale din interiorul zonei reglementate, pentru parcelele P2, P3, P4. Înălțimea maximă la limită este de 3.30 m față de CTN.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACCESI PARCELA

- la minm 3.00 unele fata de altele si pe aceeasi parcela, dar nu mai puțin de h/2 în caz ca sunt ferestre pe fatada.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul garantat la rețeaua de drumuri publice și respectarea normelor tehnice pentru realizarea străzilor sunt obligatorii; autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Proiectele elaborate pentru construcții noi sau reamenajări vor cuprinde prevederi privind accesul mijloacelor de transport specifice activităților de producție ale unităților respective, accesul mijloacelor de intervenție în caz de incendiu, avarii și pentru intervenții la rețele.

Prin prezentul PUZ nu se intervine asupra rețelei de străzi existente sau reglementate pentru a asigura accesul la parcelele propuse, reconfigurate.

Accesul se realizează direct de pe Strada Stadionului, care este reglementată cu un profil de 8 m.

Accesurile carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea străzilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor, precum și Regulamentului Local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia, aprobat cu HCL 451/2021.

Trebuie asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime S(D)+P+1E(M), cu înălțimea maximă de 12 metri ,

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se va asigura staționarea autovehiculelor în afara căilor de circulație publică, pe terenurile proprietății sau în spații special amenajate pentru parcare. Fiecare unitate rezidențială trebuie să dispună de cel puțin un loc de parcare, iar pentru clădirile cu destinații mixte, numărul de locuri de parcare va fi determinat în funcție de suprafața construită și de specificul activității.

Staționarea se va face în afara drumurilor publice, în interiorul parcelelor .



ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile trebuie să prezinte un aspect exterior care se încadrează în caracterul zonei, respectând funcțiunea și contextul urban. Utilizarea materialelor, a culorilor și a designului trebuie să contribuie la estetica zonei și să nu contravină valorilor de urbanism și arhitectură ale comunității. Se interzic culorile stridente, se recomandă culori neutre, naturale și pastelate.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

În UTR LM2, spațiile libere din interiorul parcelei vor fi tratate peisagistic. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minim un arbore sau arbust. Se recomandă evitarea impermeabilizării terenului în exces peste minimum necesar pentru accese, în scopul îmbunătățirii microclimatului și protejării construcției.

Spațiile verzi din interiorul proprietății împrejmuite vor fi înierbate și plantate, cel puțin la limita proprietății posterioare, cu o perdea de vegetație.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin P.U.Z.

Pentru asigurarea unei echipări edilitare adecvate, proiectul trebuie să includă soluții de conectare la rețelele publice existente, asigurând accesul la utilități precum apa, canalizarea, electricitatea. Este esențială implementarea unui sistem eficient de colectare și evacuare a deșeurilor, adaptat necesităților zonei rezidențiale și semicolective.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Aceasta include facilități pentru colectarea selectivă a deșeurilor, promovând reciclarea și minimizarea impactului asupra mediului. În plus, proiectul trebuie să prevadă soluții pentru gestionarea deșeurilor de construcție, în concordanță cu legislația în vigoare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate

ÎMPREJMUIRI

- Împrejmuirile proiectate trebuie să fie în armonie cu estetica și funcționalitatea zonei, promovând un aspect unitar și integrat în peisajul urban. La limita cu domeniul public
- Împrejmuirea la strada va fi transparentă, cu soclu. Înălțimea maximă 1.80 m



- Imprejmuirea laterala poate fi opaca dar sa nu depaseasca 2 m
- Imprejmuirea posterioara va fi traspartena si dublata de perdea de vegetatie.

SECȚIUNEA. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Terenurile destinate, prin documentații de urbanism aprobate, creării și lărgirii de drumuri vor fi dezmembrate și înscrise în cartea funciară cu categoria 'drum'. În cazul drumurilor publice, desemnate ca atare în documentațiile de urbanism aprobate, terenurile necesare înființării sau lărgirii acestora vor trece în domeniul public al municipiului, în condițiile legii, înainte de echiparea edilitară și modernizarea străzilor. Drumurile prevăzute prin prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) sunt propuse a fi drumuri publice. În cazul donării terenului necesar către domeniul public al municipiului, conform reglementării aprobate, indicatorii și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela sau proprietatea inițială, având în vedere că necesitatea publică este cea care modifică situația proprietății și că proprietarii au răspuns acestei necesități. Această prevedere se aplică doar parcelelor care, în situația inițială, înainte de avizarea prezentului PUZ, ar fi aparținut beneficiarilor și care au fost propuse pentru donație către domeniul public.

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului (POT) de 40.00% raportat la suprafața inițială.

Pentru fiecare parcelă afectată de donația de teren către domeniul public în vederea lărgirii străzii Stadionului, se aplică următoarea regulă de calcul a coeficientului de ocupare a terenului (POT):

În zona UTR LM2, POT -ul efectiv nu trebuie să depășească 40% din suprafața inițială a parcelei, (inclusiv suprafața propusă pentru a fi donată domeniului public) asigurând conformitatea cu reglementările de urbanism.

-Se aplică procentul maxim de ocupare a terenului (40% din suprafața inițială) pentru a stabili zona construibilă maximă admisă. Faptul că aceasta, se calculează POT-ul raportat la suprafața de teren rămasă în UTR LM2. Se scade suprafața donată domeniului public din suprafața totală inițială a parcelei pentru a obține suprafața rămasă, astfel vom obține următoarele procente raportate la suprafața rămasă :

Parcela	Suprafața inițială în UTR LM (mp) (Pot max. Admis 40%)	Suprafața rămasă după donație pentru lărgirea străzii Stadionului (mp)	POT efectiv (%) Raportat la suprafața rămasă < 40% din sup. inițială
P1	351.90	286.40	49.14
P2	426.08	365.92	46.57
P3	425.88	365.78	46.57
P4	429.34	365.88	46.93
P5	456.61	355.83	51.32



BREVIAR DE CALCUL PENTRU POT MAXIM IN UTR LM 2

CALCUL POT PENTRU UTR LM2

PARCELE in UTR LM2				CALUL zona maxima a construila raportata la suprafata initiala (POT max 40%)	CALUL POT- indicatorii si celelalte reglementari se vor aplica fata de parcela /proprietatea initiala
P1	351.90	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	65.50	0.4 x 351.90 = 140.76 mp	140.76 mp/ 286.40* 100 = 49.14 %
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramas a dupa ce se donaza o parte domeniului public	286.40		
P2	426.08	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	60.16	0.4 x 426.08 = 170.43 mp	170.43 mp/ 365.92* 100 = 46.57 %
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramas a dupa ce se donaza o parte domeniului public	365.92		
P3	425.88	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	60.10	0.4 x 425.88 = 170.35 mp	170.35mp/ 365.78*100 = 46.57 %
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramas a dupa ce se donaza o parte domeniului public	365.78		
P4	429.34	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	63.46	0.4 x 429.34 = 171.73 mp	171.73 mp/365.88* 100 = 46.93 %
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramas a dupa ce se donaza o parte domeniului public	365.88		
P5	456.61	a) UTR LM2 suprafata propusa pt. a fi donata domeniului public	100.78	0.4 x 456.61 = 182.64 mp	182.64 mp/ 355.83* 100 = 51.32 %
		b) UTR LM2 suprafata propusa ramas a dupa ce se donaza o parte domeniului public	355.83		

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)

Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 1.20** .

Se va raporta la suprafata initiala a UTR LM2.



UTR P

SECȚIUNEA I. CARACTERUL ZONEI:

Im UTR **UTR P** – parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa constructii pentru agrement (filigorii, turnuri de observatie pasari)

Caracterul actual: Menținerea caracterului actual al zonei verzi protejate, pentru realizarea unei zone urbane echilibrate, in vecinatate cu zonele rezidentiale, fiind complemenara acestora.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

UTILIZĂRI ADMISE

Spații de recreere și zone verzi

Im UTR **UTR P** – se admit parcuri, complexe sportive ,recreere, turism , oglinzi apa si constructii pentru agrement (filigorii, turnuri de observatie)

Utilizari admise pentru zona UTR P :

PARCURI, COMPLEXE SPORTIVE, RECREERE, TURISM, OGLINZI APA

p-parcuri -recreere

p. t.-parcuri-turism (inclusconstructii pentru agrement - filigorii, turnuri de observatie)

p.a -oglinzi ape

p.as - amenajeri sportice

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Nu se admint alte functiuni cu conditionari

UTILIZĂRI INTERZISE

de construire aplicate și necesitatea realizării în zona a unor lucrări de utilitate publică, obținerea avizelor specifice):

- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

-Interdicție temporară de construire fără obținerea avizelor specifice și fără autorizație de construire

- Interdicții permanente (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

- Interdicție de construire

- Funcțiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din sup

- Constructii provizorii de orice natura.

- Depozitari de materiale re folosibile.



- Platforme de pre-colectare a deeurilor 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 adiacente si sa schimbe geometria zonei.
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Pentru a fi functionale, parcelele vor avea o suprafață minimă de 35 mp.

Accesul din drumurile publice nu este obligatoriu atata timp cat acesta zona nu este publica.

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Limita UTR P se află la minim 18.2 m față de aliniamentul străzii Stadionului. Orice construcție permisă în acest UTR se va amplasa la minim 2 m față de această limită, însă nu mai puțin de jumătate din înălțimea acesteia

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- minim 2.00 m față de limitele laterale ale zonei reglementate prin PUZ, conform planșei reglementării, însă nu mai puțin de jumătate din înălțimea acesteia.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE

-la minm 6.00m unele fata de altele pe aceeasi parcela , dar nu mai putin de h/2 .

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul se poate realiza direct din proprietatea privată a beneficiarilor; nu este necesar accesul direct din drumurile publice în cazul în care proprietatea este privată. Circulațiile și accesurile vor fi proiectate astfel încât să fie complementare zonelor rezidențiale din vecinătatea imediată.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regim maxim de înălțime P+1, cu înălțimea maximă de 7 metri (in cazul turnurilor de observatie)



STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Este interzisă staționarea autovehiculelor în UTR P.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Clădirile trebuie să prezinte un aspect exterior care se încadrează în caracterul zonei, în conformitate cu funcțiunea, caracterul zonei și valorile urbanismului. Se recomandă utilizarea materialelor cu aspect natural și se interzic culorile stridente sau orice limbaj arhitectural care nu se integrează în cadrul natural.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se va respecta zona protejată verde P stabilită. Se pot amenaja parcuri, complexe sportive, zone de recreere, turism, oglinzi de apă și construcții pentru agrement (filigorie, turnuri de observație). Se permit suprafețe minerale, însă trebuie evitată impermeabilizarea excesivă a terenului. Spațiile verzi din interiorul proprietății împrejmuite vor fi înierbate și plantate, cel puțin la limita proprietății posterioare, cu o perdea de vegetație. Se recomandă plantarea de arbori și arbuști

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Este esențială implementarea unui sistem eficient de colectare și evacuare a deșeurilor, adaptat necesităților zonei.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate.

Racordul la echipamentele edilitare nu este necesar în vederea obținerii autorizației de construire."

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile proiectate trebuie să fie în armonie cu estetica și funcționalitatea zonei, promovând un aspect unitar și integrat în peisajul urban.

Împrejmuirea va fi traspartena și dublata de perdea de vegetație / zona cu copaci plantați.

Terenul aflat în proprietate privată din interiorul parcelelor P1-P5 se va împrejmui pe latura posterioară la o distanță de 6 m față de limita UTR P, aflata la 18.2 m fata de strada Stadionului'

SECȚIUNEA. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procent de utilizare a terenului (P.O.T.) pe zona comuna UTR P

Se propune un procent maxim de ocupare a terenului **(POT) de 5%**



COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)
Se propune un coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) **de 0.1**

Intocmit: **arh. Enacopol Razvan**

sef proiect: **arh. MIREA IULIAN ILIE**

