

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
IN ZONA L3A**

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Costache Negruzzi, nr. 22, jud. Alba

beneficiar :

CLAMBA DRAGOS

proiectant :

S.C. Concept Arktech S.R.L.

Str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

iulie. 2024 PR. NR. 05/2024

ex. nr. ___

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect P.U.Z.	: arh. Curea Spiridon	.....
speciaist RUR	: arh. Curea Spiridon	.....
coordonator proiect	: arh. Lupean Andrei	.....
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei	.....
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	.....

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

- 1. INTRODUCERE**
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul lucrarilor
 - 1.3. Surse documentare
- 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatii
- 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA**
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
- 4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE**
- 5. ANEXE**
 - 5.1. Tema de proiectare
 - 5.2. Avize si acorduri de principiu
 - 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----|
| 1. Plan de incadrare in zona | U.1 |
| 2. Plan de incadrare in PUG/PUZ | U.2 |
| 3. Plan situatie existenta | U.3 |
| 4. Reglementari urbanistice existente | U.4 |
| 5. Reglementari urbanistice propuse – zonificare | U.5 |
| 6. Reglementari urbanistice propuse | U.6 |
| 7. Reglementari urbanistice propuse -posibilitate de mobilare | U.7 |
| 8. Retele edilitate | U.8 |
| 9. Proprietati asupra terenurilor | U.9 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. pentru modificare reglementari in zona L3A

Beneficiari: Clamba Dragos

Proiectant general: S.C. Concept Arktech S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Lupean Andrei

Proiectant specialitatea urbanism: arh.Curea Spiridon

Specialist RUR: arh. Curea Spiridon

Data elaborării proiect: iulie 2024

Număr proiect: 05/2024

Certificat de urbanism nr: 202 din 15/02/2024 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba ulia, Str. Costache Negruzzi, nr.22., jud. Alba

Faza: PUZ.

1.2. Obiectul lucrarilor:

Solicitari ale temei program

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

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

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str. Costache Negruzzi (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru modificarea reglementarilor existente, in vederea construirii unei locuinte individuale, cu regim de inaltime P+1.

Prin avizul de oportunitate nr. 29/2024 a fost extinsa zona de reglementare, cuprinzand alte 5 parcele vecine, situate la est de parcel ace a generat PUZ-ul.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

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

● **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 202 din 15/02/2024 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF:93675

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

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

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

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

Date statistice

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de 1433 mp. Suprafata zonei reglementate prin P.U.Z. este de 8196 mp (ceruta prin Avizul de Oportunitate nr: 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia) si se identifica prin:

- CF. Nr. 93765, suprafata de= 1433mp (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. 80820, suprafata de= 2877mp
- CF. Nr. 80819, suprafata de= 1400mp
- CF. Nr. 80824, suprafata de= 1100mp
- CF. Nr. 88702, suprafata de= 1386mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa **U.3 – Situatia existenta**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa **U.9 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuinte este motivul de sustinere al noii investitii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Locatia propusa pentru viitoarele cladiri se afla , din punct de Vedere urbanistic, - UTR L3A pe strada Costache Negruzzi, unde PUG-ul permite locuinte individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara arilor. În prezent, aceasta zonă este putin destructurata, din punct de vederea al parcelelor, si in curs de dezvoltare, fiind destul de slab construita. Se anticipează că, în viitorul apropiat, aceasta zonă va fi supusa unui proces de regenerare urbană.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar constructiile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Terenul care a generat P.U.Z. si care face obiectul investitiei este situat în intravilan, în zona estică a Municipiului Alba Iulia , județul Alba, număr cadastral 93765, carte funciară 93765, cu suprafata de 1433 mp.

Pe latura nordica este delimitat de strada Costache Negruzzi. In momentul de fata, terenul este liber de constructii.

Zona de studiu, este situate intre 2 strazi, respective strada Costache Negruzzi la nord, si strada M.Kogalniceanu la sud. În prezent, zona este slaba construita, terenurile

fiind libere de constructii(abstractie facand CF 88702 – corp C1 – locuinta individuala), urmând să facă loc viitoarelor constructii.

Realizarea acestui obiectiv va contribui la dezvoltarea zonei. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit cuplat si izolat, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Potential de dezvoltare

În prezent, această regiune destructurata si slab construita. Se anticipază că, în viitorul imediat, această zonă va fi supusă unei regenerări urbane, scotand in evidenta potentialul acesteia.

În acest cadru, rezultatul urbanistic propus va promova o coerență sporită, iar clădirea propusă va fi integrată armonios în noua peisaj urban

.2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiata(conform Avizului de Oportunitate nr 29 din 2024) este localizata in partea estica a orasului si este delimitate de:

- la nord – domeniul public – str. Costache Negruzzi
- la est – proprietati private – CF 112810, 112811, 112812, 112813, 112514, 112815,97303
- la nord – domeniul public – strada M. Kogalniceanu
- la vest – proprietati private – CF 96934, 90624

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

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

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat prezinta o suprafata relative plana, cu un grad bun de stabilitate generala si locala, fara urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

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

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

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

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

Hidrografia si hidrogeologia zonei

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

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

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

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

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

Seismicitatea

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

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de - 0.90; -1.00 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata.

2.4. Circulatia

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

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Cistache Negruzzi si str. Mihail Kogalniceanu. Accesul auto si pietonal in viitoarele proprietati se va realiza de pe cele doua strazi, respective de pe laturile nordica si sudica a zonei studiate.

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

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

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

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categoria de folosinta a terenului studiat: arabil.

Categoria de folosinta a terenurilor din zona: arabil si curti constructii.

Zona este ocupata in mare parte de terenuri libere, lipsite de constructii.

Relationari intre functiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR –L3A:

- **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit existent este relativ nou, datand in mare parte in jurul anilor 2000.

Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L3A** - *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

In zona studiata conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute destinate dezvoltarii locuintelor, ea fiind in proximitatea centrului comercial Alba Mall cat si a altor servicii.

Asigurarea cu spatii verzi

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin **2,0** mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor..

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Circulatii :

- - Lipsa trotuarului pe latura sudica a strazii Costache Negruzzi
- - Circulatiile auto si pietonale sunt neadecvate pentru strada M.Kogalniceanu;
- - Lipsa covorului asfaltic, a trotuarelor, a marcajelor si a semnelor de circulatie pe strada M.Kogalniceanu

Fond construit si utilizarea terenului:

- Prezenta unei zone de constructibilitate ingusta care nu permite dezvoltarea in adancimea parcelei (aliniament posterior 20m)
- In zone nu sunt permise alte functiuni decat locuirea cu exceptia zonei de intersectii unde sunt permise spatiile comerciale si servicii la parterul locuintelor.
- Fond construit destructurat si slab dezvoltat

Probleme de mediu:

- Lipsa spatiilor verzi pe strazile Costache Negruzzi si M.Kogalniceanu.
- Terenuri neingrijite pline de vegetatie salbatica,

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.7. Probeme de mediu

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

Relatia cadrulul natural – cadrulul construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zona

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

La momentul actual nu a fost încă realizată consultarea populației.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Avizul de urbanism a fost emis cu următoarele conținuturi:

Teritoriul pentru care se va elabora Planul urbanistic Zonal va cuprinde imobilele adiacente CF nr.93765(proprietatea initiatorului) situate pe latura estică și anume CF nr.80819, 80820 și 80824. Reglementările urbanistice propuse prin PUZ se vor aplica și acestor imobile.

În cazul în care proprietarii de terenuri nu doresc să facă parte componenta a PUZ-ului, vor consemna acest lucru în faza de Consultare a Populației, imobilele respective fiind marcate corespunzător în planșa de Reglementări Urbanistice și se vor studia prin PUZ-uri elaborate ulterior.

Motivarea solicitării elaborării PUZ pe o zonă care cuprinde și imobilele vecine, derivă din prevederile RLU aferent PUG și anume:

5.CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.7.Pentru parcelele situate în afara zonei protejate cu suprafața peste 3000mp, sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora documentații PUZ pentru întreaga insulă cuprinsă între străzi, cuprinzând și fronturile opuse.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează că posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinată locuințelor individuale.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/500 pentru zona aferentă PUZ-lui.

Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

Stratificarea terenului

Nu a fost încă realizat studiul geotehnic.

Nivelul apei subterane

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Seismicitatea

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Adâncimea de înghet

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

Conditii de fundare:

Nu a fost inca realizat studiul geotehnic.

3.2. Prevederi ale PUG

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

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

- **UTR = L3A** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuinte individuale si semicolective, anexe gospodaresti;

Funcțiuni admise cu conditionari:

- Se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate intersectii de strazi cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mpADC, sa aiba o raza de deservire de 250metri, sa nu aiba pogram peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele (RLU PUG).

Funcțiuni interzise:

- activitati poluante, cu risc tehnologic, depozitare en gross, staii de benzina, service, auto, depozitare

Conditii de amplasare:

- Cladirile se vor alinia la strada Costache Negruzii, si strada Mihail Kogalniceanu
- Cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

Lot min:

- Front min 8m si 150 mp pentru regim de construire insiruit
- Front min 12m si 200 mp pentru regim de construre cuplat, izolat

3.3. Valorificarea cadrului natural

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

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci inafara circulatiilor publice.Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

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

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara doar pe partea nordica a strazii Costache Negruzii, datorita lipsei trotuarelor amenajat si pe partea sudica. In prezent strada M.Koganiceanu este nemodernizata, neexistand astfel nici trotuare, nici parte carosabila.

Se va propune amenajarea de trotuare pe strada Costache Negruzii, cat si modernizarea strazii Mihail Kogalniceanu, etapizat in urma unor documentatii tehnice..

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

Zona reglementata se afla in - UTR L3A intre strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu. În prezent, această zonă este una destructurata , slab dezvoltata din punct de Vedere al constructiilor.

Sunt pemise doar constructii rezidentiale individuale sau semicolective cu un regim maxim de inaltime de P+1+M, POT max = 40% si CUT max = 1.2.

BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) Cf 93765					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	1433	100	1433	100	
UTR L3A	1433	100	0	0	
UTR L3A-1	0	0	1433	100	
Total	1433	100	1433	100	
BILANT TERITOARIAL ZONA REGLEMENTATA Cf 93765,80820, 88702, 80824, 80819					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	8196	100	8196	100	
UTR L3A	8196	100	0	0	
UTR L3A.1	0	0	8128	99.17	
UTR D	0	0	68	0.83	
Total	8196	100	8196	100	

Prin proiect se propune reglementarea zonei cuprinsa intre strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu(conform Avizului de Oportunitate nr.29/2024) in subzona **L3A.1** unde este preluat regulamentul din PUG pentru zona L3A, **dar cu un**

singur amendament: renuntarea la aliniamentul posterior (max20m) . Conform avizului de oportunitate, se propune marirea zonei ce se va reglementa, in vederea obtinerii de noi parcele construibile, si subordonate noul regulament.

In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Conform Aviz de Oportunitate nr. 29 din 2024 , terenul delimitat intre strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu va fi reglementat in alta zona functionala:

- **Din L3A in L3A.1** - cu modificari specific pentru zona, **se va reconsidera restrictia privind adancimea maxima fata de aliniament (20m).**
- **UTR = L3A.1 (propus)**- zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuinte individuale si semicolective
- anexe gospodaresti,

Funcțiuni admise cu conditionari:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate
- constructii provizorii de orice natura;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si 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;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto)
- platforme de precolectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire insiruit: 8m
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire insiruit: 150mp
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**3.6.1 Alimentarea cu apa**

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

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta din str. Fantanele .

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

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

3.6.4 Telecomunicatii

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

3.6.5 Incalzirea

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

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.7. Salubritate

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

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Nu este cazul.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica***3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica***

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

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

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

Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

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

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

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

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

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

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

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

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 202 din 15/02/2024 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 29 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:93765- Documentatia topografica cu viza cadastrala
-

Intocmit,
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR
Arh. Curea Spiridon

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
IN ZONA L3A**

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Costache Negruzzi, nr. 22, jud. Alba

beneficiar :

CLAMBA DRAGOS

proiectant :

S.C. Concept Arktech S.R.L.

Str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba

iulie. 2024 PR. NR. 05/2024

ex. nr. __

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
sef proiect P.U.Z.	: arh. Curea Spiridon	.....
speciaist RUR	: arh. Curea Spiridon	.....
coordonator proiect	: arh. Lupean Andrei	.....
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei	.....
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI
IN ZONA L3A****Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism****I. Dispozitii generale**

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale
13. Structura continutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

L3A.1 - Zona de locuinte unifamiliale si semicolective

V. Unitati teritoriale de referinta

REGULAMENT DE URBANISM

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

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate. Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.
2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
4. 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.
5. 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.
6. 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

1. Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;

- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. Arhitectura constructiilor si locuinte

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

3. Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in partea estica a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR – L3A** conform P.U.G. aprobat.
4. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
5. Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 1433mp, iar prin Avizul de Oportunitate **nr.29/2024** a fost extinsa suprafata la 8196mp.
6. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat** (conf.avizulul de oportunitate nr 29/2024) – cuprins intre strazile Costache Negruzii si Mihail Kogalniceanu;

- Zonele functionale propuse (locuire) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a deranja mediu existent.

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.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3. Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
2. Lucrările de asigurare a rețelilor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
5. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
6. În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
7. Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
5. Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomină locuirea.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

- **Zona L3A-** *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și insiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate în*

afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014

- Pentru locuintele individuale si semicolective
POT max = 40% (conform P.U.G.)

5.7. Lucrari de utilitate publica

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

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor natural periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstitiul de iarna.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

Alinierea obligatorie a constructiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

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

1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
3. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

6.8 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însoțire minimă a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă. (OMS119).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 2. (Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
 3. Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
 4. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
 5. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
- Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - **străzi principale** – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - **străzi secundare** – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

7.3. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizație de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea
4. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim **250m**.
5. Construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023*

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

1. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
5. La toate locuințele individuale și colective se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în

- întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
 3. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
 4. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
 5. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
 6. În vederea pastrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
 7. Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Înălțimea construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor

privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

2. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
 3. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
 4. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.
 5. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprență la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.
- **Zona L3A-** *Subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*
 - *Pentru locuintele individuale si semicolective*

$Rh \text{ max} = P+1+R/M$ (conform P.U.G.)

Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică
5. 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.
6. Raportul plin gol cat si proportia acestora trebuie sa fie bine studiata si sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10.2. Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

1. Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
2. Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, caramida, placaje ceramice, piatra naturala, si material specifice pentru realizarea cladirilor rezidentiale , cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejuriri**11.1. Spații verzi și plantate**

1. Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Autorizația de construire va conține obligația mentinerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
3. Terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.
4. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
5. Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

11.2. Imprejmirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejuriri:
 - **împrejmiri opace**, necesare pentru separarea laterală și posterioară a unor proprietăți
 - **împrejmiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80. Imprejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

11.3. Aspectul împrejuririlor

1. Imprejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
2. Tratatul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

3. Porțile se vor armoniza cu împrejurimea și se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
4. Se permite realizarea de împrejurimi fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public
5. Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejurimi transparente dublate de gard viu
6. Nu este permisă executarea împrejurimilor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
7. Nu este permisă vopsirea împrejurimilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
8. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejurimilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 12. Unitati si subunitati functionale

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

L Zona rezidentiala

- **Zona L3A-** *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014*

Articolul 13. Structura continutului regulamentului

Continutul Regulamentului

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalitati. Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spatiul public

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
- Articolul 8 Circulații și accese
- Articolul 9 Staționarea autovehiculelor
- Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
- Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor
- Articolul 12 Condiții de echipare edilitară
- Articolul 13 Spații libere și plantate
- Articolul 14 Împrejmuiri

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

- Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
- Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire pentru zona aflata în studiu.

Prin avizul de oportunitate nr. 29/2024 a fost extinsa zona de reglementare : *terenul cuprins între strada Costache Negruzii si strada Mihail Kogalniceanu, conform CF 93765, 80819, 80820, 80824 su 88702.*

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str. Costache Negruuzii (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru construirea unei locuinte individuale (unifamiliala).

În prezent, această zonă este puțin destructurata, din punct de vedere al parcelelor, si in curs de dezvoltare, fiind destul de slab construita. Se anticipează că, în viitorul apropiat, această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar constructiile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban.

BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) Cf 93765					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	1433	100	1433	100	
UTR L3A	1433	100	0	0	
UTR L3A-1	0	0	1433	100	
Total	1433	100	1433	100	
BILANT TERITOARIAL ZONA REGLEMENTATA Cf 93765,80820, 88702, 80824, 80819					
Denumire	Existent		Propus		
	Mp	%	Mp	%	
Teren studiat	8196	100	8196	100	
• UTR L3A	8196	100	0	0	
UTR L3A.1	0	0	8128	99.17	
UTR D	0	0	68	0.83	
Total	8196	100	8196	100	

- **Zona L3A-** *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri,, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren.**
 - Rh max – P+1+R/M

- Zona L3A.1-** *zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren.**
 - Rh max – P+1+R/M

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Zona L3A-** *Subzona locuintelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inaltime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentatie de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)*

- **Zona L3A.1-** *zona rezidentiala cu cladiri de tip urban, cu regim de inaltime P-P+1(M/R), in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit.*

Intocmit,
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR
Arh. Curea Spiridon

L3A.1

Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și insiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale și semicolective), de parcelarul destructurat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea mică la stradă de 12 – 20 m și adâncimea generoasă).

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementari pentru spațiul public

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform **Anexei 1** la prezentul Regulament.

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat sau insiruit și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

Locuințe semicolective (familiale), în regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei;

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 150mp

- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Articolul 3 Utilizări interzise

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- 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
- constructii provizorii de orice natura;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si 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;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto)
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane sau radioactive;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul la stradă
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire insiruit: 8m
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire insiruit: 150mp
 - **Locuinte semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

Pentru parcela care nu are 12.00m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **7.0** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Costache Negruzii.
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **7.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada M.Kogalniceanu.
- Garajele se vor retrage minim **7.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și 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 locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina sipicatura stresinii;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de **3,00m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuinte semicolective

- pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale si posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornisă, dar nu mai puțin de **3.00m**.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,00m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **7,50m** si se vor retrage cu cel puțin **5,00m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3.00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.

Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** latime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.
- Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m latime

- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt
- În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiționari:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru locuințele unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite)

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

Pentru locuințele semicolective

Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

- 1 loc de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp**.
- 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp**.

Parcățile vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M/R** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **9,00m** de la cota terenului;
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de **60 grade** cu planul orizontal.
- Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M/R, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,0m de la cota terenului;

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrică

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile

general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Aspectul cladirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similara a fatadelor aceleiasi cladiri având in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire si va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 60 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru invelitori a materialelor de tip tigla metalica, palci de azbociment, stuf, sindrila bituminoasa, sindrila de lemn. Este recomandata folosirea de tigle ceramice sau de beton, tabla faltuita, ardezie iar pentru invelitoarea de tip terasa este recomandat acoperisul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatice, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

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; se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

- 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;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor dearbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea

terenului cu ziduri inalte de sprijin.

- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala si posterioara a unor proprietati vecine,

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren.**