

**” ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A ”**
Insula urbana delimitata de str.Aurel Vlad, str.V. Goldis si str.Francisca.
Alba Iulia,jud.Alba.

pr.nr.10/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR:
MACARIE VASILE SI MACARIE EMILIA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. BPFLESCHIN S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Moșilor nr. 75B

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

” ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE IN ZONA L3A ”

Pentru terenurile situate in insula urbana delimitata de strazile Aurel Vlad, Francisca si Vasile Goldis, Alba Iulia, jud.Alba.

I. Dispoziții generale

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

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la păstrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

- 11.Unitati si subunități funcționale

IV.Prevederi la nivelul unităților si subunităților funcționale

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

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

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

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

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

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

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism vor fi terenurile situate in insula urbana delimitata de strazile Aurel Vlad, Francisca si Vasile Goldis din mun. Alba Iulia.

Prin avizul de oportunitate se propune studierea unei zone mai extinse, respectiv pentru urmatoarele vecinati la nord identificate prin CF NR. 99948, CF NR. 99949, CF NR. 99952 si pe latura de sud-vest CF nr.110760, CF nr.114315, CF 114316 pentru reglementarea zonei in L3A.

- Mentionam ca terenurile identificate cu CF 114315,114316,110760 respectiv CF NR. 99948, CF NR. 99949, CF NR. 99952 fac parte din zona reglementata, astfel ca beneficiaza de schimbarile propuse prin prezentul PUZ.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

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

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

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

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

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

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

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

- Nu sunt prevazute subzone functionale.

Articolul 2 - Functiunea dominanta a zonei

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

Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei

- anexe gospodaresti si functiuni compatibile cu locuirea

2. Utilizare functionala.

Articolul 4 - Utilizari permise

- locuinte individuale cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.
- Functiuni de cultura
- Functiuni de învățământ
- Functiuni de sănătate
- Functiuni de turism și agroturism
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- Functiuni terțiare cu următoarele condiții:
 - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Mica productie sau service auto (in baza unui studiu de impact asupra mediului)
- anexe pentru cresterea animalelor pentru subzistenta;
- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; Suprafata utilă mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- -se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor, cu conditia sa nu aiba program peste

ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

- -pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- - la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

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

Articolul 6 - Interdictii temporare

Nu sunt.

Articolul 7 - Interdictie permanenta

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie ;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

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

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale admi-

nistratiei 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.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

- conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:
- in fronturi existente cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

Alinierea posterioara: cladirile principale care alcatuiesc fronturi continue sau discontinue vor avea o adancime maxima fata de aliniament care nu va depasi media zonei cuprinsa intre doua intersectii.

In cazul zonei studiate cladirile care alcatuiesc fronturi izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 40,00 m.

- De la regula principală sunt exceptate anexele gospodărești cu o suprafata construita maxima de 30 mp si regim de înaltime parter. Aceste pot fi pozitionate la o distanta mai mica de 5m fata de limita posterioara doar cu acordul notarial al vecinilor directi.
- Se va putea solicita depășirea limitei aliniamentului posterior pentru clădirile principale în următoarele cazuri:
 - Pentru o locuință individuală pe parcelă se va solicita acordul vecinilor direcți (indiferent de modul de amplasare pe lot a construcției) și Avizul Arhitectului Sef la faza DTAC în urma analizei C.T.A.T.U.
 - Pentru locuințe semicolective (mai mult de o locuință/ unitate de locuit pe parcelă), se va elabora un P.U.D.
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

pentru locuinta izolată ,cuplată si insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fațada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren,
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată

va fi egala cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

pentru anexele gospodaresti

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- anexele se vor putea alipi limitelor laterale și posterioare ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **8,0m**. În aceste cazuri se va solicita acordul notarial al vecinului direct implicat.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru întreținere și intervenție. Dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri.
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**; dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri.
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren.
- distanța între fațada vitrată a construcției și fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată va fi egală cu înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin decât distanța necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completările și modificările ulterioare.
- în interiorul parcelei distanța și poziția clădirilor va fi determinată în urma întocmirii unui studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare.

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru întreținere și intervenție. Dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între cele două clădiri.
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**; dacă pe parcela alăturată există o fațadă vitrată se va întocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completările și modificările ulterioare, pentru stabilirea distanței între

cele doua clădiri.

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren.
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanta necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate astfel incat calcanul creat sa nu aiba o adancime mai mare de 5m.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fațada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi minim **0,60m** pentru intretinere si interventie . Dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,0m**; dacă pe parcela alaturata exista o fatada vitrată se va intocmi un studiu de insorire conform OMS119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare, pentru stabilirea distantei intre cele doua clădiri.
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren.
- distanta intre fațada vitrată a constructiei si fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată va fi egala cu înălțimea la cornisă* a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin decat distanta necesară asigurării insorii ambelor cladiri conform OMS 119/2014 cu completarile si modificarile ulterioare.

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

AMPLASAREA UNOR LOCUINTE INDIVIDUALE IN CAZUL UNEI PARCELARI PE DOUA RANDURI.

- Pentru CF nr.114315 se vor respecta HCL 106/2009, privind construirea unei locuinte individuale in cazul unei parcelari pe doua randuri.
- Se pot emite AC direct pentru parcela din randul 2 in baza prezentului PUZ fara a fi nevoie de elaborarea in prealabil a unei alte documentatii de urbanism.

3.2.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație avand o lățime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pe terenurile destinate prin documentatiile de urbanism realizarii drumurilor, utilitatilor de interes public, parcajelor de interes public si spatiilor verzi publice se instituie servitutea urbanistica *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizatii pentru constructii definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă
- **in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):**
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime
 - b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

Articolul 13 - Accese pietonale

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

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Articolul 14 - Racordarea la retelele tehnico - edilitare existente

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, canal, gaz si de energie electrica.
- Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.
- Se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice.
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

Articolul 15 - Realizarea de retele tehnico- edilitare

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

Articolul 16 - Proprietatea publica asupra retelelor tehnico - edilitare

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

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

Articolul 17 – Parcela

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU
-----------------------	-------------------------------

	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

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

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

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

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
- se interzice dispunerea antenelor TV -satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

NOTA EXPLICATIVA

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

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

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

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

CUT maxim pentru inaltimi P = **0,5** mp.ADC/mp.teren

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

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

Articolul 21 - Parcaje

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4

locuri de parcare;

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

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor.
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.
- Pentru locuințele individuale se va prevedea un minim de 30% spațiu verde (se iau în considerare și acoperișurile verzi)

Articolul 23 - Imprejmuirile

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

V. Unități teritoriale de referință

Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUZ.

În cadrul PUZ, se identifică 1 UTR, astfel:

UTR 1 = L3A – SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, CUREGIM DE ÎNĂLȚIME: P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNSIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

INTOCMIT,

arh. STELIAN FLESCHIN