

# PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ  
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI  
HALE DE DEPOZITARE

## MEMORIU GENERAL

### BENEFICIAR

TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN

### ADRESA AMPLASAMENT

LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.  
**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA  
10.2023

GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.  
Str. Zlatnei, nr.83, Alba Iulia, jud. Alba  
J1/702/2021  
CUI 44259628  
Tel:(+40)727 818 482  
[e-m@il:gherman\\_alin\\_gabriel@yahoo.com](mailto:gherman_alin_gabriel@yahoo.com)



# PLAN URBANISTIC ZONAL

**DENUMIRE PROIECT** ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE

**NR. PROIECT:** 49/2023

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

**BENEFICIAR:** TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN  
adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str.Albac, nr.35, jud Alba.

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**SEF PROIECT:** arh. Alin Gherman

**URBANISM:** arh. Marius Barbieri

arh. Gherman Alin

**DESENAT:** arh. Gherman Alin

# BORDEROU GENERAL

## **VOLUMUL 1:**

ACTE

CERTIFICAT DE URBANISM

AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.

EXTRASE DE CARTE FUNCARA

STUDII

DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA

MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

MEDIU

DIRECTIA DE SANATATE PUBLICĂ ALBA

AVIZ ADMINISTRATOR ACCES DRUM

APLE ROMANE

SRI, MI, MAPN

AVIZ OCPI

AVIZ MADR

## **VOLUMUL 2:**

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

Denumire lucrare

Beneficiar

Proiectant general

Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori

Data elaborarii

Nr. proiect

Adresa obiectiv

### **1.2. OBIECTUL PUZ**

Solicitari ale temei program

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

### **1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

Date statistice

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

### **2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Date privind evolutia zonei

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Potential de dezvoltare

### **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

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

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

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

### **2.4. CIRCULATIA**

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

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

### **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Relationari intre functiuni

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Aspecte calitative ale fondului construit

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Asigurarea cu spatii verzi

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Principalele disfunctionalitati

### **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Principalele disfunctionalitati

### **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

### **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

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

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum

urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

### **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Organizarea circulatiei feroviare

Organizarea circulatiei navale

Organizarea circulatiei aeriene

Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

Alimentarea cu apa

Canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu energie electrica

Telecomunicatii

Incalzirea

Alimentarea cu gaze naturale

Salubritate

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Depozitarea controlata a deseurilor

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

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

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

### **3.8. Obiective de utilitate publica**

#### **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

#### **B. PIESE DESENATE**

PLANSA 0: INCADRARE IN TERITORIU SC. 1:5000

PLANSA 1: SITUATIEA EXISTENTĂ SC. 1:1000

PLANSA 2: REGLEMENTARI URBANISTICE-ZONIFICARE SC. 1:1000

PLANSA 3: POSIBILITATI DE MOBILARE SC. 1:500

PLANSA 4: ECHIPARE EDILITARA. 1:500

PLANSA 5: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SC. 1:1000

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU  
MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA  
CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE

BENEFICIAR: TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN  
adresa de contact: : Localitatea Alba Iulia, str.Albac, nr.35, jud Alba.

**Proiectant de specialitate:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**Elaborator Proiect:** S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.

**AMPLASAMENT:** LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

**Nr. proiect:** 49/ 2023

**Faza:** Plan Urbanistic Zonal

**Data elaborării :** 10/2023

## 1.2. Obiectul PUZ

Solicitari ale temei program

Scopul acestui PUZ este să reglementeze dezvoltarea terenurilor a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

Parcela 1 suprafața 1122.5mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

Parcela 2 suprafață 3434.0mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI HALE DE DEPOZITARE ” și amenajarea terenului în suprafață de 9856mp.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul și extravilanul localității Alba Iulia-Pâclișa în partea de sud-est a localității, cu acces direct din Strada Coasta Curată.

Conform extraselor C.F. nr.116376 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Truță Teodor Sorin și soția Truță Dora Maria având categoria actuală de folosință teren curți-construcții s= 702mp, arabil s=3967mp și fâneată s=4096mp, în suprafață totală 8765mp. Pe terenul de 702mp situat în intravilan există la momentul actual construcții în suprafață de 100mp care se propun spre demolare.

Cel de-al doilea beneficiar este Craciun Ioan-Adrian având o parcelă în suprafață de 1100mp cu

categoria de folosință de teren fâneață conform CF.117849 Această parcelă a fost luată în studiu după emiterea certificatului de urbanism astfel fiind prezentată la faza de studiu de oportunitate. Suprafața totală a terenului studiat este de 9865mp

Terenul studiat este situat parțial în intravilan suprafața de 702mp conform PUG aprobat în UTR-L3A zonificare care se menține, iar restul terenului fiind situat în extravilan în UTR-TA conform PUG aprobat al localității Alba Iulia.

Prin acest PUZ se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe 4843.8mp pentru reglementarea a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

***Parcela 1 suprafața 1122.5 mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale***

***Parcela 2 suprafață 2619.5 mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție***

***Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță iar***

***Parcela 4 suprafața 5118.8 mp zona funcțională TA – zonă terenuri agricole în extravilan***

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

- Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:
- schimbarea destinației terenului din zona teren arabil în teren construibil
- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a construcțiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investiției propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutului juridic și circulația terenurilor;

### **1.3. Surse documentare**

- La elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-au studiat următoarele documentații
- Plan Urbanistic General al municipiului Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism, respectiv prevederile pentru zona de locuințe individuale
- Studiul geotehnic
- Ridicarea topografică pentru zona studiată,
- Acte de proprietate.
- Certificat de Urbanism
- Avizul de oportunitate
- Avizele solicitate prin Certificatul de Urbanism
- La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z., indicativ
- GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Date privind evoluția zonei**

Abordarea studiului acestui imobil a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în parțial în

intravilanul/extravilanul localității Alba Iulia -Pâclișa la limita cu zona intravilanului în partea de nord-vest a localității, cu acces din strada Coasta Curată. Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare ca U.T.R. TA = Zone situate în extravilan -

Zona respectivă este în continua dezvoltare astfel propunerea noastră contribuie la dezvoltarea teritoriului constructibil al zonei.

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

În urma analizei situației existente și a tendințelor de dezvoltare ale zonei manifestate până în prezent, rezulta că este oportună amenajarea și dotarea zonei prin introducerea în intravilan a terenului studiat. Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, privind integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z.

Având în vedere că pe terenul studiat se propune spre schimbarea funcțiunii existente, în zona de locuințe individuale și zonă cu funcțiuni mixte nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare deoarece terenul se află la limita zonei de intravilan cu zona de locuințe individuale. În plus, funcțiunile propuse, completează activitățile deja existente în zonă .

### **Potențial de dezvoltare**

Obiectivele PUZ includ promovarea dezvoltării durabile, asigurarea calității spațiilor publice, protejarea mediului înconjurător și facilitarea accesului la servicii publice și infrastructură. Realizarea obiectivelor propuse va contribui la dezvoltarea zonei și la extinderea teritoriului constructibil. Astfel, funcțiunea propusă nu are consecințe negative asupra unității teritoriale de referință din care face parte și nici din punct de vedere economic și social.

## **2.2. Încadrare în localitate**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat parțial în intravilan/extravilanul localității Alba Iulia -Pâclișa (conform Certificatului de Urbanism), județul Alba, teren neîmprejmuit în suprafață totală de 9865, fără construcții.





**Relationarea zonei cu localitatea sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării, în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general.**

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează majoritar prin intermediul străzi Brândușei care face legătura cu strada Coasta Curată de unde se accesează direct la terenul studiat.

**Vecinătățile terenului studiat sunt:**

- la nord – proprietate privată – retragere 3m și Str.Coasta Curată- retragere 4m
- la sud – domeniu public - retragere 3m
- la est – proprietate privată – retragere 3m
- la vest – proprietate privată – retragere 3m

**2.3. Elemente ale cadrului natural**

**Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

Conform normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 9.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform normativului NP 112-

2014, privind „Proiectarea fundațiilor de suprafață”. Cota de fundare se recomandă de la 1m până la 2m

- presiunea convențională este de :  $P_{conv \text{ de baza}} = 290kPa$ ;

- Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi

de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului  $a_g=0,15g$  și perioada de colt  $T_c=0.7sec$ .

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO ALBA CONSULT S.R.L.

#### 2.4. Circulația

**Aspecte critice privind desfașurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

NU ESTE CAZUL

**Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

Nu este cazul

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

**Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.**

- pe teren există la momentul actual construcții în suprafață de 100mp care se propun spre demolare.

**Relationari între funcțiuni.**

- Se dorește ca zona să aibă 3 zone funcționale cea de locuire cea mixtă pentru servicii și zona caselor de vacanță.

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosința actuală a terenului studiat fiind în mare parte agricolă, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinației în teren pentru construcții.

**Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile învecinate au în mare parte funcțiunea de locuire

**Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.**

- Terenul studiat se află în apropierea zonei de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din localitatea Alba Iulia.

**Asigurarea cu spații verzi.**

- Spațiile verzi se vor amenaja în fața construcției în zona unde vor fi amenajate și parcajele care vor fi flancate cu zone verzi.

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

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

**Principalele disfuncționalități**

- principalele disfuncționalități ale zonei sunt:
- sistemul de circulații este nemodernizat având un profil carosabil care nu corespunde realizării traficului în condiții optime,
- neechiparea cu utilități a zonei studiate

#### 2.6. Echipare edilitară

**Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se află pe strada Brândușei și există posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.

## 2.7. Probleme de mediu

### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Este una satisfăcătoare, deoarece în zonă nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având folosința în trecut, în principal de teren arabil. Factorii de poluare a mediului natural sunt cei generați de traficul auto de pe caile rutiere învecinate.

Se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului și evaluează condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

### **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**

În zona studiată nu există valori de patrimoniu care necesită protecție

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

NU ESTE CAZUL

## 2.8. Obiective ale populației

### **Puncte de vedere ale populației**

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se încadrează în practica urbanistică și nu creează disfuncționalități pentru zonele învecinate

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:1000 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren cu diferențe de nivel cuprinse între 0m la strada Coasta Curată și +22 m în partea sudică la drumul de acces.

Concluziile Studiului Geotehnic indică faptul că amplasamentul studiat nu prezintă probleme legate de stabilitatea generală sau locală, și necesită îmbunătățiri sau consolidări în funcție de soluția de construire abordată prin proiectele viitoare de execuție.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform PUG și RLU aprobate al localității Alba Iulia, terenul studiat se află situat în următoarele zone funcționale: L3A, TA și TH

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

La poziționarea construcției se va ține seama de parametrii planimetrici ai amplasamentului, de zona de acces și de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor specii. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului și a investiției.

### 3.4. Modernizarea circulației

Zona este deservită de drumuri de exploatare care necesită investiții pentru implementarea normelor specifice circulațiilor auto, pietonale și circulabile, astfel că este necesară, reglementarea și realizarea profilului străzii Coasta Curată, de la intersecția cu strada Brândușei, până la terenurile studiate și până la intersecția cu pista de biciclete de pe dealul Mamut.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Pentru realizarea pe teren a obiectivelor propuse se propun următoarele reglementări:

#### 1. schimbarea destinației terenului

din teren cu destinație agricolă în extravilan – se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe de 5035 mp pentru reglementarea a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

*Parcela 1 suprafața 1122.5 mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale*

*Parcela 2 suprafață 2619.5 mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție*

*Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță iar*

*Parcela 4 suprafața 5118.8 mp zona funcțională TA – zonă terenuri agricole în extravilan*

#### 2. stabilirea limitelor edificabilului.

- la nord – proprietate privată – retragere 3m și Str.Coasta Curată- retragere 4m
- la sud – domeniu public - retragere 3m
- la est – proprietate privată – retragere 3m
- la vest – proprietate privată – retragere 3m

#### 3. stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitară;

- suprafața totală a terenului 9865mp
- Se propune parcelarea terenului în 4 loturi cu suprafețe variabile
  - Parcela 1 suprafața 1122.5 mp
  - Parcela 2 suprafață 2619.5 mp
  - Parcela 3 suprafața 1004.2 mp
  - Parcela 4 suprafața 5118.8 mp

#### 4. stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

##### Pentru zona de locuințe UTR-L3A

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+1 +M , H.coamă=9m

#### Utilizări permise:

- locuințe individuale

- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

#### **Pentru zona case de vacanță UTR-L7**

- P.O.T. propus max = 20%
- C.U.T. propus max = 0.4
- regim maxim de înălțime P, P+1, P+M, H.coamă =7m

#### **Utilizari permise:**

- case de vacanță
- locuința de serviciu pentru administrator / paznic -servicii turistice

#### **Pentru zona mixtă UTR-MI**

- P.O.T. propus max = 40%
- C.U.T. propus max = 1.2
- regim maxim de înălțime P+2 , H.coamă =12m

#### **Utilizari permise:**

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și manageriale

#### **Bilant teritorial propus**

<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>Existent mp</b>	<b>Existent %</b>	<b>Propus mp</b>	<b>Propus %</b>
<b>Teren studiat</b>	<b>9865</b>	<b>100</b>	-	-
Teren constructibil edificabil	-	-	2215.3	22.46
Interdicție de construire	-	-	1364.2	13.83
Teren de va rămâne în extravilan	-	-	5663.7	57.41
Zonă verde	-	-	621.8	6.3
<b>TOTAL</b>	<b>9865</b>	<b>100</b>	<b>9865</b>	<b>100</b>

#### **Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă**

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții propuse) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcaje, etc.

#### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

##### **Alimentarea cu apă potabilă**

Se va realiza din rețeaua de apă existentă aflată pe strada Brândușei cu posibilitate de extindere până la amplasamentul studiat.

### **Reteaua de canalizare :**

Se va realiza printr-un sistem individual adecvat pana la extinderea rețelei de canalizare centralizată a localității existentă, aflată pe strada Brândușei.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

Construcțiile vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, care le colectează și le conduc printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

### **Alimentarea cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică a construcțiilor se va face prin racordarea la rețeaua existentă în zonă.

**Soluția de racord subteran se va stabili pe baza unui proiect de bransament și racord întocmit de specialiști ai ENEL.**

### **Asigurarea agentului termic:**

Încălzirea obiectivelor propuse în cadrul investiției va necesita o sursă de energie.

Alimentarea energie termică se va realiza prin centrală termică care va folosi combustibil solid (lemn).

### **Gestionarea deșeurilor**

Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubele vor fi amplasate într-un țărc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac). Astfel, se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

### **3.7. Protecția mediului**

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului deoarece păstrează aceeași zonă funcțională de locuire adaptată mediului urban. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potential stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

## **4. CONCLUZII**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu "Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investiției.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, acțiunile, prioritățile,

reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Proiectant de specialitate**  
**arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,**  
**arh. Alin Gherman**

# **PLAN URBANISTIC ZONAL**

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU MODIFICARE ZONĂ FUNCȚIONALĂ  
ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE ȘI  
HALE DE DEPOZITARE

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

### **BENEFICIAR**

TRUȚĂ TEODOR SORIN, TRUȚĂ DORA MARIA, CRACIUN IOAN-ADRIAN

### **ADRESA AMPLASAMENT**

LOCALITATEA ALBA IULIA , STR. COASTA CURATĂ, NR.6, JUD. ALBA

### **PROIECTANT DE SPECIALITATE**

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. GHERMAN ALIN STUDIO S.R.L.  
**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

DATA  
10.2023



# CUPRINS

## **I .DISPOZITII GENERALE**

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

## **II .REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- 4.1 Terenuri Agricole in extravilan
- 4.2 Terenuri Agricole din intravilan
- 4.3 Suprafete impadurite
- 4.4 Resursele subsolului
- 4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice
- 4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
- 4.7 Zone construite protejate

### **5. Reguli privind siguranta constructiilor si apărarea interesului public**

- 5.1 Expunerea la riscuri naturale
- 5.2 Expunerea la riscuri tehnologice
- 5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
- 5.4 Asigurarea echiparii edilitare
- 5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
- 5.6 Procentul de ocupare a terenului
- 5.7 Lucrari de utilitate publica

### **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

- 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale
- 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice
- 6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile
- 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA
- 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi
- 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat
- 6.7. Amplasarea fata de aliniament.
- 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

- 7.1 Accese carosabile
- 7.2 Accese pietonale

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
- 8.2. Realizarea de rețele edilitare
- 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

## **9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii**

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.**

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

## **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

11. Unitati si subunitati functionale.

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

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

## **CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996. (2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului. (3) b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege. (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite. (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială. (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii. (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale. (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului. (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **2. Baza legală a RLU**

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiată din comuna Igheu, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice: indicativ GM-007-2000 și indicativ GM - 010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează:

#### **Proprietatea asupra terenurilor - Legea nr. 7/1996**

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare;

- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară Urbanism și 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; Arhitectură, construcții, locuințe
- 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 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;

### **Proprietatea asupra terenurilor**

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991
- Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local

### **Urbanism și 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;

### **Arhitectură, construcții, locuințe**

- 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 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;

### **3. Domeniul de aplicare**

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe orice categorie de terenuri în intravilan, delimitate conform legii, precum și tuturor construcțiilor indiferent de destinația 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 rețelei 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 Regulametului Local de Urbanism se va aplica asupra zonei studiate în suprafață de 9865mp,, situată în Alba Iulia -Pâclișa strada Coasta Curată parțial intravilan/extravilan,nr.6. jud. Alba.

Conform extraselor C.F. nr.116376 terenul este proprietatea privată a beneficiarilor Truță Teodor Sorin si soția Truță Dora Maria având categoria actuală de folosință teren curți-construcții s= 702mp, arabil s=3967mp și fâneață s=4096mp, în suprafață totală 8765mp. Pe terenul de 702mp situat în intravilan există la momentul actual construcții în suprafață de 100mp care se propun spre demolare.

Cel de-al doilea beneficiar este Craciun Ioan-Adrian avand o parcelă în suprafață de 1100mp cu categoria de folosință de teren fâneață conform CF.117849 Această parcelă a fost luată în studiu după emiterea certificatului de urbanism astfel fiind prezentată la faza de studiu de oportunitate. Suprafața totală a terenului studiat este de 9865mp

Terenul studiat este situat parțial în intravilan suprafața de 702mp conform PUG aprobat în UTR-L3A zonificare care se menține, iar restul terenului fiind situat în extravilan în UTR-TA conform PUG aprobat al localității Alba Iulia.

Prin acest PUZ se propune introducerea în intravilan a unei suprafețe 5031mp pentru reglementarea a 3 zone funcționale care vor prelua reglementările specifice PUG-ului fiecare zonă va avea parcelă specifică:

***Parcela 1 suprafața 1122.5 mp zona funcțională L3A – zonă aferentă locuințelor individuale***

***Parcela 2 suprafață 2619.5 mp zona funcțională MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție***

***Parcela 3 suprafața 1004.2 mp zona funcțională L7 – zonă aferentă caselor de vacanță iar***

***Parcela 4 suprafața 5118.8 mp zona funcțională TA – zonă terenuri agricole în extravilan***

Prezenta documentatie are ca scop "**schimbarea funcțiunii zonei studiate si anume din zonă de cu destinație agricolă în – L3A – zona locuințelor individuale si MI- zonă mixtă aferentă funcțiunilor comerciale și servicii, activități de producție si L7-zona caselor de vacanță.**

Domeniul de aplicare al RLU mai este utilizat in urmatoarele situații:

- de către proiectanti la intocmirea documentatiilor tehnice in fazele D.T.A.C., P.T si de executie;
- de catre autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- de catre furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

## **II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

## **4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.**

### **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**

Terenul studiat se află situat parțial în intravilanul și extravilanul localității Alba Iulia-Pâclișa în partea de sud-est a localității, cu acces direct din Strada Coasta Curată, fiind înconjurat de terenuri cu aceeași destinație situate în extravilan.

### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

În vecinătatea amplasamentului studiat sunt doar terenuri arabile situate în extravilan  
Nu este cazul

### **4.4 Resursele subsolului**

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

### **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**

Nu este cazul

### **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**

În zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

### **4.7 Zone construite protejate**

Nu este cazul

## **5. Reguli cu privire la sigurantă construcțiilor si apărarea interesului public.**

### **5.1 Expunerea la riscuri naturale**

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

### **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**

Nu este cazul

### **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul

### **5.4 Asigurarea echipării edilitare**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

Zona studiată nu este echipată complet din punct de vedere edilitar, există doar rețea de energie electrică în zonă, celelalte rețele cum ar fi alimentare cu apă, rețea de canalizare, se vor rezolva în sistem individual până la posibilitatea extinderii rețelelor până la amplasamentul studiat.



## **5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor**

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor de dezvoltare urbană manifestate în zona, se estimează că posibil realizarea obiectivelor de investiție propuse.

L3A – zona locuințelor individuale

MI- zonă mixtă aferentă funcțiilor de servicii, comerț/activități de producție

L7 – zona caselor de vacanță

## **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

### **Pentru zona de locuințe UTR-L3A**

- P.O.T. propus max = 40%

### **Pentru zona case de vacanță UTR-L7**

- P.O.T. propus max = 20%

### **Pentru zona mixtă UTR-MI**

- P.O.T. propus max = 40%

## **5.7 Lucrări de utilitate publică**

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructurii necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejmuiri) etc.

## **6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996. Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice**

Nu este cazul

### **6.3 Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul

### **6.4 Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA**

Nu este cazul

### **6.5 Amplasarea față de aeroporturi**

Nu este cazul

## **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul

## **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

Cladirile vor fi amplasate față de aliniamentul cu drumul de acces (Strada Coasta Curata) in zonă cu 4m.

## **Amplasarea față de aliniament pentru anexe**

Anexele locuințelor se pot cupla la calcan cu alte clădiri sau la limita de proprietate cu condiția respectării Codului Civil.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini ( 0,60 m )

## **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:

- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale si posterioare ale parcelei pentru zona de locuințe cu 3m.

### **Pentru locuinta izolata:**

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- Distanța dintre fatada nevitrată a construcției si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.
- Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.

## **Amplasarea anexelor:**

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m)

## **6.9 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publica privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.**

### **7.1 Accese carosabile**

- Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din drum de acces local. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

## **7.2 Accese pietonale**

- se vor realiza accese pietonale din strada privată.

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

Pana la extinderea rețelelor publice de canalizare se va propune un sistem individual adecvat pentru clădirile propuse. Proprietarul va fi obligat ulterior extinderii rețelelor publice, să execute toate lucrările edilitare de echipare necesare, de apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc. Lucrările de echipare a clădirilor (apa, canal, gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie, TV cablu) se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admite în cazuri bine justificate și în mod exceptional, pozarea supraterană a rețelelor de echipare a clădirilor.

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- rețelele edilitare sunt de utilitate publică, astfel toți beneficiarii pot beneficia de racordarea la acestea.

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

### **9.1. Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

#### **Lotul constructibil**

#### **Prin prezentul P.U.Z terenul studiat se parcelează în 4 loturi:**

- Parcela 1 suprafața 1122.5 mp
- Parcela 2 suprafața 2619.5 mp
- Parcela 3 suprafața 1004.2 mp
- Parcela 4 suprafața 5118.8 mp

#### **Parcela este constructibilă deoarece:**

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

## 9.2. Înălțimea construcțiilor

### Pentru zona de locuințe UTR-L3A

- regim maxim de înălțime P+1 +M , H.coamă=9m

### Pentru zona case de vacanță UTR-L7

- regim maxim de înălțime P, P+1, P+M, H.coamă =7m

### Pentru zona mixtă UTR-MI

- regim maxim de înălțime P+2 , H.coamă =12m

## 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și

amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

### 10.1. Parcaje.

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 autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24- 97, din 28.11.1997.

### 10.2. Spații verzi plantate.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei 6 din Regulamentul General de Urbanism.

Plantarea de arbori înalți este permisă, numai la distanțe mai mari de 2.0 m față de linia despărțitoare a două proprietăți. Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune. Vor fi prevăzute spații

verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

### **10.3. Împrejmirile**

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

- Împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m.
- Împrejmirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
- Nu este permisă executarea împrejmirilor 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;
- Nu este permisă vopsirea împrejmirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

## **III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **11. Unități și subunități funcționale.**

Prin PUZ se propun trei zone funcționale și anume :

L3A – zonă aferentă locuințelor individuale

MI – zonă mixtă- situată în zona industrială-servicii comerț-activității de producție

L7 – zonă aferentă caselor de vacanță

## **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

### **IV.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ pentru UTR- L3A \* zonă aferentă locuințelor individuale\***

#### **Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:**

- locuințe individuale
- anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole;

## **Articol 2 -UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ;
- la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, 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.

## **Articol 3 - UTILIZARI INTERZISE:**

- activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5
- autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin
- deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- depozitare, în afara celei aferente activitatii comerciale;
- depozitare en-gros;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii de orice natura;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100,0m de echipamente publice si de biserici;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze
- amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

### **Lotul constructibil**

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat s-a parcelat în 4 parcele: astfel parcela aferentă zonei L3A este în suprafața 1122.5 mp

### **Parcela este constructibilă deoarece:**

- se asigură accesul la un drum public;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

## **Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul de acces cu minim 4m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

#### **Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va respecta planșa de Reglementări urbanistice – zonificare, astfel:
- construcțiile vor fi retrase față de limitele laterale și posterioara ale parcelei cu 3m

#### **pentru locuinta izolată**

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si piatura 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 3,0m 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 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

#### **Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m. Amplasarea clădirilor va ține cont de Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației și de Normativul NP118/1998 privind siguranța la foc a construcțiilor.

#### **Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică

##### **Accese carosabile**

Conform art. 25 și 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile și pietonale, realizate din strada privată. În interiorul parcelei amplasamentului se vor organiza alei carosabile pentru a asigura accesul auto la obiectivul de investiție, accesul mijloacelor de stingere a incendiilor sau colectare a deșeurilor.

##### **Accese pietonale**

se vor realiza accese pietonale din strada.

#### **Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având 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 in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

#### **Articolul 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

#### **Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin aspect arhitectural – conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel
- calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

#### **Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA L3 P + L3 A**

- se va propune un sistem individual adecvat pentru clădirile propuse si ulterior extinderii rețelelor publice, apele menajere din incinta vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- 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;
- 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 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE L3 P + L3 A**

- 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. –
- o 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.

#### **Articolul 14 - IMPREJMUIRI**

- o - pentru constructiile noi se va prezenta la autorizare proiectul pentru imprejmuire – in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; – se vor conserva gardurile originale
- o - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
- o - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- o - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

#### **Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

#### **Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

### **IV.2. UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru - UTR –MI \*zona aferentă funcțiunilor comerciale/producție și servicii\***

#### **Articol 1 UTILIZĂRI ADMISE:**

- o activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- o servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - birouri profesionale, tehnice și

manageriale

#### **Articolul 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

#### **Articolul 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește - se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdețură spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor).
- Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi condiționată de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei și a posibilor factori de disconfort, în special miros.

#### **Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

**Parcelarea** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

##### **Lotul constructibil**

Prin prezentul P.U.Z terenul studiat s-a parcelat în patru parcele iar parcela 2 este aferentă zonei funcționale MI

- Parcela 2 suprafață 2619.5 mp

##### **Parcela este constructibilă deoarece:**

- se asigură accesul la un drum public;

- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp

#### **Articolul 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile vor fi amplasate față de aliniamentul de acces cu minim 4m, conform planșei de Reglementări Urbanistice anexate la documentație.

#### **Articolul 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic); - în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A, MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

#### **Articolul 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Articolul 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE - cu următoarele condiționări:**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

#### **Articolul 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR cu următoarele condiționări:**

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat

parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

#### **Articolul 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR - cu următoarele condiționări:**

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;
- amplasarea gurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

#### **Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; - fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile înconjurătoare.

#### **Articolul 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- conform P.U.Z, cu următoarele condiționări:
- Se va propune un sistem individual adecvat pentru clădirile propuse și ulterior extinderii rețelelor publice, apele menajere din incinta vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

#### **Articolul 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a

deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

#### **Articolul 14 - ÎMPREJMUIRI**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- o porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

#### **Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- o P.O.T. propus prin PUZ = 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

#### **Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- C.U.T. propus prin PUZ = 1.2

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

### **IV.3. UTILIZAREA FUNCTIONALA pentru UTR -L7- \*zona caselor de vacanță\***

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI-** având următoarele observatii:

casele de vacanta nu trebuie sa fie confundate cu a doua rezidenta de care difera prin faptul ca:

- o nu sunt locuite permanent;
- o nu se insereaza intre locuintele obisnuite - au o arie construita desfasurata mai redusa decat o locuinta permanenta; - indicii urbanistici maximi , indiferent daca cladirile sunt P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren - au nevoie un cadru natural de calitate - au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere libera a cladirilor (lotizari pe principii peisagistice, nu cu geometrii si linearitati urbane)
- o gruparile de case de vacanta trebuie sa beneficieze de alimentare cu apa, canalizare si electricitate, fie prin racordare la retele publice, fie in mod independent , nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre servicii

turistice, medicale si personale, de comert si alimentatie publica, de unele amenajari pentru sport si recreare in spatii acoperite si/sau descoperite;

- din motive de securitate, gruparile de case de vacanta este bine sa fie grupate in apropierea unor zone locuite permanent;
- se interzice amplasarea in zone cu risc de inundatii, de torenti, de alunecari de teren si de incendii de padure (recomandabila o distanta de minim 40 metri de liziera unei paduri

#### **Articolul 1 - UTILIZARI ADMISE L7**

- case de vacanta
- locuinta de serviciu pantru administrator / paznic -servicii turistice

#### **Articolul 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI L7**– cu urmatoarele recomandari:

- spatiu pentru precolectare deseuri menajere situat la minim 15 metri de casele de vacanta, accesibil masinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonata, sursa de apa, plantatii,

#### **Articolul 3 - UTILIZARI INTERZISE L7**

- locuinte permanente
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- depozitare en gros;
- statii de benzina si statii de intretinere auto;
- 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 rapida a apelor meteorice.

#### **Articolul 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) L7**

cu urmatoarele recomandari:

- parcela aferentă zonei caselor de vacanță din cadrul PUZ este parcela P3 cu suprafața de 1004.2mp
- este construibilă deoarece asigura accesul dintr-un drum public
- parcela permite construirea a 4 căsuțe de vacanță

#### **Articolul 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT L7**

- regimul de construire este izolat;
- fatada cladirilor va fi paralela cu aliniamentul si va fi retrasa cu minim 5,0 metri fata de aliniament.

#### **Articolul 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR L7**

- cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin de 3.0 metri de limitele laterale si la

o distanta de minim 5.0 metri de limita posterioara a parcelei.

#### **Articolul 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA L7-**

- o distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 4,0 metri.

#### **Articolul 8 - CIRCULATII SI ACCESE L7**

- o parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica

#### **Articolul 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR L7**

- o stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

#### **Articolul 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- o inaltimea maxima admisibila este P+1.

#### **Articolul 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- o aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate.

#### **Articolul 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA L7**

- o toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice sau vor avea rezolvari independente printr-un sistem individual adecvat;
- o se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

#### **Articolul 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE L7**

- o spatiul liber neconstruit si neocupat de accese si trotuare va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

#### **Articolul 14 - IMPREJMUIRI L7**

- o imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

#### **Articolul 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- o POT maxim = 20%

#### **Articolul 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- o CUT maxim pentru inaltime P si P+1 = 0,4 mp.ADC/mp.te

## **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului  
Unitateățile teritoriale de referinta propuse sunt:

**U.T.R. = L3A** – zonă de locuințe individuale

**U.T.R. = MI** - zona mixtă aferentă funcțiunilor comerciale și servicii.

**U.T.R. = L7** - zonă aferentă caselor de vacanță

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat a fost încadrat în cele 3 zone funcționale enumerate mai sus conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Prezentul PUZ va fi preluat de către autoritațile locale la actualizarea PUG-ului și va fi introdus în intravilanul localității.

**Proiectant de specialitate**  
**arh. Marius Barbieri**

**Întocmit,**  
**arh. Alin Gherman**