



PLAN URBANISTIC ZONAL (Memoriu Tehnic)

PROIECT: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES**

ADRESA: JUD. ALBA, MUN.ALBA IULIA, STR. BIRUINTEI FN, C.F.103051

BENEFICIAR: **SARMASAN VASILE DAN, SARMASAN LIVIA**
jud. Alba, com. Stremt, sat Geoagiu de Sus, nr. 374A

NUMAR PROIECT **1577 / 2023**

PROIECTANT **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**

COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism: Arh. Ioan STRAJAN

Arh. Vlad STRAJAN

Procesare CAD ing. Daniela Achim

Project Manager: Ing. Silviu STRAJAN

S.C. STUDIO FX S.R.L.



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENATE

- | | | |
|---|------------|----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU | | A0 |
| 2. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT | SC. 1: 500 | A1 |
| 3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | SC. 1: 500 | A2 |
| 4. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - MOBILARE | SC. 1: 500 | A3 |
| 5. PLAN REGIM JURIDIC | SC. 1: 500 | A4 |

Sef proiect:
Arh. Ioan Strajan



MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI:	ELABORARE PUZ PENTRU ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL LOCUIŢE SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES
1.2. BENEFICIAR	SARMASAN VASILE DAN, SARMASAN LIVIA
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUD.ALBA, MUN.ALBA IULIA, STR. BIRUINTEI FN C.F.103051
1.5. DATA ELABORARII:	FEBRUARIE 2023
1.6. FAZA:	PUZ

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Construirea unor locuințe semicolective (doua apartamente /imobil) care vor respecta caracterul zonei;
- Realizare pasarela exterioara pentru accesul la etajul constructiilor.
- Racordarea locuințelor la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Realizarea parcajelor în interiorul parcelei, un număr total de 19 locuri de parcare;
- Realizare alee de distributie interna – 6,00m pentru acces la parcaje. Pana la locul de joaca, pe o lungime de aproximativ 73m, aleea interna va avea un profil de doar 4,00m, cu sens unic de circulatie auto, cu prioritate de circulatie pe banda stanga.



Caile de circulație propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate construcțiile propuse.

- Amenajarea spațiilor verzi, a unui loc de joacă, a unei platforme gospodărești subterane pentru depozitarea selectivă a gunoierului;

CAP.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus :

Arealul studiat se află în perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia, situat din punct de vedere cardinal în partea de sud a orașului, în cartierul Oarda, lângă terenul de fotbal din cartier, și aproape de malul râului Sebes, Perimetrul studiat este poziționat în apropierea Drumului Județean DJ107C, strada Biruintei,

Perimetrul studiat are forma poligonală, marginit: pe latura de nord de proprietate privată ale persoanelor juridice – Ocolul Silvic Alba Iulia, la sud de strada Biruintei de categoria a III-a și un teren aparținând domeniului public- Primăria Alba Iulia; pe latura de vest, Apele Romane – râul Sebes, iar la est un teren aparținând domeniului public- Primăria Alba Iulia – teren de fotbal Oarda.

Vecinatati :

NORD	-	Proprietăți private ale persoanelor juridice – Ocolul Silvic Alba Iulia
SUD	-	strada Biruintei, domeniu public al Municipiului Alba Iulia
VEST	-	Apele Romane – râul Sebes - domeniu public al Municipiului Alba Iulia
EST	-	domeniu public al Municipiului Alba Iulia teren de fotbal Oarda

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată:

Zona este reglementată urbanistic prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014: **UTR = L3A zona locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.**

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014: UTR = L3A zona locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

În zona nu au fost realizate documentații care să includă suprafața de teren ce face obiectul studiului.



CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Situatia existentă:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Identificare imobil: Extras de plan cadastral, Extras de Carte Funciară 103051, nr. cad.103051;
- Imobilul: teren în suprafață de 2877mp se află în intravilanul orasului Alba Iulia;
- Drept de proprietate: Sarmasan Vasile Dan si Sarmasan Livia - drept de proprietate, conform extras CF.
- Sarcini sau servituți: nu sunt, conform extrase CF;
- Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Categoria actuală de folosință: teren în suprafață de 2877mp -faneata;
- Terenuri virane cu folosință agricolă, pe care se pot realiza noi dezvoltări rezidențiale cu densitate mica, în urma elaborării unor proiecte de urbanism agreeate de administrația locală și aprobate și avizate conform legii;
- Conform PUG și RLU aprobate – terenul este situate în UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

3. REGIMUL TEHNIC:

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 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 ;

-se admit servicii la parterul locuintelor cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp.ADC, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;



- platforme de precolectare a deeurilor 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 si din Cetate;
- 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;
- 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, ORIENTARE).

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;
- *este permisa si constuibiltatea pe parcele cu forma atipica, triunghiulara, trapezoidala, prin practicarea unor solutii ingenioase, care sa respecte in totalitate codul civil, dar si prin respectarea eticii dintre doua vecinatati aflate intr-o COMUNITATE sau ANSAMBLU ;*
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila 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 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **3.0** metri, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente);
 - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **3.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;



- cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **3,0** m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism, paralel cu trotuarul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- 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 **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **6,0m** și se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

-In cazul in 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 **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de **3m**, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă construcție.

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;



- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 4.00 m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:
 - PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înălțime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
 - PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4,00** metri latime dintr-o circulatie publica
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- stationarea autovehiculelor 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 executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, 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 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- 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;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;



- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

L3A - 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m 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 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren



3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :

Parcela are acces dintr-o singură stradă colectoare, strada Biruintei, de categoria III,

Se va realiza o alee de distribuție internă – 6,00m pentru acces la parcaje. Pana la locul de joaca, pe o lungime de aproximativ 73m, aleea internă va avea un profil de doar 4,00m, cu sens unic de circulație auto, cu prioritate de circulație pe banda stanga.

Actualmente, accesul pe parcelă se face pe același drum de 4,00m latime.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :

Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 2877mp conform datelor topografice existente și a C.F. Terenul este situat într-un cadru natural deosebit și este complet liber de construcții.

Acesta are ca vecinatati :

NORD	-	Proprietăți private ale persoanelor fizice - Ocolul Silvic Alba
SUD	-	strada Biruintei, domeniu public al Municipiului Alba Iulia
VEST	-	Apele Romane – raul Sebes - domeniu public al Municipiului Alba Iulia
EST	-	domeniu public al Municipiului Alba Iulia

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat are suprafața măsurată de 2877mp conform CF 103051 Alba Iulia; pe care nu este amplasată actualmente nicio clădire.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului este format dintr-o parcelă, cu categoria de folosință faneată, conform PUG, cu funcțiune de locuit – L3A, unde se admit locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Zona în care urmează să fie amplasate obiectivele face parte din teritoriul intravilan al municipiului Alba Iulia. Se constată în zona o tendință de dezvoltare urbanistică, printr-o extindere a componentei rezidențiale în lungul principalelor artere de comunicație,

În ce privește relieful – căci devine o caracteristică marcantă și distinctivă pentru zona studiată - terenul se află amplasat pe malul raului Sebes, cu spații plantate de protecție sanitară și față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren), cu potențial de dezvoltare peisagistic, de agrement.

De asemenea, în partea de est a parcelei se află un teren de sport, cu funcțiunea V1 B - amenajări sportive publice: baze sportive publice sau private, terenuri sportive

3.5. Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă:

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, dar care însă prezintă strict funcțiuni de locuire individuală și semicolective.



3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafata în CF a perimetrului reglementat este de: 2877mp

Terenul ce face obiectul studiului și care este compus din o parcela având CF 103051 Alba Iulia, este actualmente în proprietatea privată a persoanelor fizice Sarmasan Vasile Dan, Sarmasan Livia. Beneficiarii investitiei se afla in curs de achizitie a terenului CF 114847, in vecinatatea parcelei studiate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.

3.8. Accidente de teren:

Nu este cazul, căci nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelelor studiate.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient $a_g=0.10g$, $T_c = 0,7$ sec

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc):

Zona este situată în cadrul intravilanului municipiului Alba Iulia, în cartierul Oarda, în partea de vest a acestuia, caracterizată de un fond construit încă nedensificat, însă de calitate bună, cu inserții de locuințe răsfirate; cele existente remarcându-se cu preponderență printr-un regim de construire de tip izolat, locuințe rurale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă. În ce privește regimul de înălțime al clădirilor acestea ating cu precădere un maxim de parter plus mansardă.

3.12. Echiparea edilitară existentă:

Spatiul studiat este racordat la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zona – Apa Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție). Racordarea noilor clădiri la cele menționate se va face pe parcela privată C.F. 114847.

CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

Se propune:

- Construirea unor locuințe semicolective (două apartamente /imobil) care vor respecta caracterul zonei;
- Realizare pasarela exterioră pentru accesul la etajul construcțiilor.
- Racordarea locuințelor la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Realizarea parcajelor în interiorul parcelei, un număr de 19 locuri de parcare



- Realizare alee de distribuție internă – 6,00m pentru acces la parcaje. Până la locul de joacă, pe o lungime de aproximativ 73m, aleea internă va avea un profil de doar 4,00m, cu sens unic de circulație auto, cu prioritate de circulație pe banda stângă.

Căile de circulație propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate construcțiile propuse.

- Amenajarea spațiilor verzi, a unui loc de joacă, a unei platforme gospodărești subterane pentru depozitarea selectivă a gunoierului;

Regimul de înălțime propus al locuințelor semicolective va fi de S/D+P+M cu H max. coamă = 9,50m de la cota +/- 0.00 a clădirilor

La realizarea construcțiilor propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se vor poziționa ulterior construcțiile.

Perimetrul constructibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

Ca amplasare a viitoarelor construcții acestea vor trebui retrase de la aliniament cu 5m.

Conformarea construcțiilor va respecta în totalitate prevederile tehnice, dar și cele legate de conviețuirea funcțională. Construcțiile viitoare vor trebui să respecte în totalitate prevederile prezentului regulament de urbanism ;

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto în zona s-a optat și pentru proiectarea unei alee interne – 6,00m pentru acces la parcaje. Până la locul de joacă, pe o lungime de aproximativ 73m, aleea internă va avea un profil de doar 4,00m, cu sens unic de circulație auto, cu prioritate de circulație pe banda stângă. S-e propune realizarea a 19 parcaje în interiorul parcelei.

Spațiile din interiorul incintei rămase libere în urma respectării acestor reglementări menționate anterior, se vor transforma în spații verzi care vor fi tratate special din punct de vedere peisagistic – în sensul că vor suferi plantări de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta.

Clădirile va avea două niveluri (P + 1) Parter + Etaj. Se propune o pasarela exterioară pentru accesul la etajul construcțiilor.

Din punct de vedere estetic, clădirile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor).

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **S totala teren 2877mp**
- **S Edificabil locuire : 1561 mp**
- Nr. Parcari Private: 19 locuri de parcare la sol



POT propus = 40 %

CUT propus = 1,2

POT realizat = 29 %

CUT propus = 0,58

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirile propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren ; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează. Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a masei de vegetație.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Cladirile propuse, avand regim de înălțime P+1 se încadrează armonios în contextul arhitectural, urbanistic existent; iar aceasta va respecta și va ține seamă de toate regulile stabilite prin RLU aferent.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul, căci pe suprafața actuală de teren nu există nicio clădire.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesese pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumul existent, DJ107C – str. Biruintei, ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în incintă se va realiza din strada Biruintei:

Acces principal existent și mentinut, cu deschidere de 4.0m este unica zonă destinată accesului, este poziționat pe partea de sud a parcelei. Aceasta aleea interna va avea sens unic de circulație auto, cu prioritate de circulație pe banda stanga. După care se continua cu o alee interne de 6,00m latime pentru acces la parcaje.

Parcajele vor fi private, se vor realiza în incinta proprietății și vor fi dispuse pe partea de vest a proprietății, cât mai aproape de acces - un număr total de 19 parcaje.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, dar rămânând la latitudinea proprietarilor în ce măsură vor amenaja și ce specii vor folosi. Această intervenție va avea rolul de a îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate oazei verzi deja existente în zonă.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în suprafață de 733mp – care vor ocupa aproximativ 25,5% din suprafața totală a parcelei;



Problemele legate de poluarea atmosferică în cartierul Oarda, Alba Iulia, nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului.

Suprafața de spații verzi va contribui în mod cert la creșterea calității vieții publice zonale, va reprezenta o calitate din punct de vedere estetic și va contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împrăști stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și vor evidenția zonele verzi din exteriorul acesteia, deoarece vor fi complementare.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Accesele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente (str. Biruintei), ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Acces principal existent și menținut, cu deschidere de 4.0m este unica zonă destinată accesului, este poziționat pe partea de sud a parcelei. Aceasta aleea internă va avea sens unic de circulație auto, cu prioritate de circulație pe banda stângă. După care se continuă cu o alee internă de 6,00m lățime pentru acces la parcaje. În această zonă sunt prevăzute trotuare pentru accese pietonale la fiecare locuință și la locul de joacă.

Calea de circulație propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate construcțiile propuse.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împrăștiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împrăștiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; atât clădirea cât și anexa gospodărească vor fi compatibile cu relieful zonei.



Este interzisă nivelarea unei platforme care să depășească 100 mp în afara suprafeței construite – trebuind să se subordoneze declivității.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

- * Retragerea construcțiilor propuse față de limitele de proprietate pe toate laturile de minim 5,00m, conform planșei A2 Reglementari Urbanistice;
- * Înălțimea maximă a construcțiilor la cornisa este de +6.50m, raportată la cota ± 0.00 , după stabilirea acesteia
- * Regimul de înălțime pentru construcții va fi Parter+ Etaj
- * Înălțimea maximă a construcțiilor la coama este de +9.50m, raportată la cota ± 0.00 , după stabilirea acesteia
- * Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG și cadrul zonei construite
- * POT maxim = 40 %; POT realizat = 29 %;

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT maxim = 1,2; CUT realizat = 0,58

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Se vor executa și lucrările aferente racordării spațiului la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție) și devine obligatoriu ca toate aceste rețele edilitare să fie îngropate.

Construcțiile propuse se vor brânșa la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o regie de specialitate.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL

S teren	2877mp	100%
Sconstruita	835,5 mp	29%
S alee auto de acces	800 mp	27,8%
S parcaje - 19 parcaje	251 mp	8,7%
S circulatii pietonale	186 mp	6,5%
S loc de joaca si platforma gosp.	71,5 mp	2,5%
S zone verzi	733 mp	25,5%
S pasarela + poduri	107mp	



Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea funcțiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare
- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- POT = 40 %
- CUT = 1,2
- Regim de înălțime construcție : P+1

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcțiilor se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu”.*

Șef proiect:
Arh. Ioan Strajan
Întocmit
Arh. Vlad Strajan



NUMAR PROIECT **1544 / 2022**

PROIECT: **ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE
COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES**

ADRESA: JUD. ALBA, MUN.ALBA IULIA, STR. BIRUINTEI FN, C.F.103051

BENEFICIAR: **SARMASAN VASILE DAN, SARMASAN LIVIA**
jud. Alba, com. Stremt, sat Geoagiu de Sus, nr. 374A

NUMAR PROIECT **1577 / 2023**

FAZA: **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

PROIECTANT: **BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.**



A. FOAIE DE CAPAT

B. BORDEROU DE PIESE SCRISE

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

Sef proiect:

Arh. Ioan Strajan

Elaborat :

Arh. Vlad Strajan

C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ELABORARE PUZ PENTRU ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINȚE SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES** însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat în curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnice edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz

- telecomunicatii
 - colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.
- 5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .
- 5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:
- carosabilul și trotuarele
 - zonele verzi

6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea construcțiilor :

- minim 5,00m fata de limita de proprietate la est.
- minim 5,00m fata de limita de proprietate la nord.
- minim 5,00m fata de limita de proprietate la sud.
- minim 5,00m fata de limita de proprietate la vest.

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- 7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite
- 7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime și 4,20 m înălțime.
- 7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- 7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.
- 7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea gunoiului.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

- 8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.
- 8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.
- 8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.
- 8.4. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

- 9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

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

- 10.1. Terenul liber ramas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și amenajat special din punct de vedere peisagistic.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasamentul studiat este reglementat prin Plan Urbanistic General al Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

(I) **utilizare funcțional**, (II) **condiții de amplasare și conformare a cladirilor**, (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**.

Generalitati : Caracterul zonei :

Aceasta se compune din:

Conform **P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014**

Existent și menținut: **UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat**

SECTIUNEA I : Utilizare functionala :

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

ARTICOLUL 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 ;

-se admit servicii la parterul locuintelor cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp.ADC, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor 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 si din Cetate;
- 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;
- 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, ORIENTARE).

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(2) – 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;
- *este permisa si constuibiltatea pe parcele cu forma atipica, triunghiulara, trapezoidala, prin practicarea unor solutii ingenioase, care sa respecte in totalitate codul civil, dar si prin respectarea eticii dintre doua vecinatati aflate intr-o COMUNITATE sau ANSAMBLU ;*
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila 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 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

L3A – conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **3.0** metri, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **3.0** metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;
 - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior)

- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- garajele se vor retrage cu minim **3,0** m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism, paralel cu trotuarul.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

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

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picătura stresinii;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin 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 putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterala a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterala a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inalțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel puțin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

-In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadata nevitrată a constructiei si limita laterala a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de **3m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fadata vitrată a constructiei si limita laterala si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

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 cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

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 fadata nevitrată a constructiilor si limita laterala a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **4.00 m**;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
 - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **4 metri** lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea 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 în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul inserțiilor în parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **9,0m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene aspectul clădirilor și ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- L3A** - toate clădirile 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 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

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

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
 - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m 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 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

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

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **0,4** mp.ADC/mp.teren
- **CUT** maxim pentru inaltime P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

Sef proiect:
Arh. Ioan Strajan