

**PROIECT NR. 008-14
FAZA P.U.Z.**

PLAN URBANISTIC ZONAL –

MODIFICARE PROFIL STRADA PADIS

Aprobat HCL 94/2015,ARTICOL 14

(prin PUZ 008-14/CONSTRUIRE LOCUINTE UNIFAMILIALE
ALBA IULIA, STR. PADIS)

BENEFICIAR:

SC MARILUC SRL

BARB DIANA AUGUSTA,BARB ELENA

PROIECTANT:

**LUCIAN ENACHE - Birou individual de
arhitectura**

ALBA IULIA

ARH. LUCIAN ENACHE

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul R.U.L. aferent P.U.Z.

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, explicita si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "Zona Locuinte Unifamiliale", amplasata in partea nordica a Orasului Alba Iulia, intravilan, strada Apuseni, Padis, Gilau.
- 1.2. R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.
- 1.3. Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. Mun. Alba Iulia.
- 1.4. Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii

- 2.1. Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:
 - R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;
 - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;
 - Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului.
- 2.2. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

Articolul 3. Domeniul de aplicare

- 3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.
- 3.2. Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in partea nordica a Mun. Alba Iulia, intravilan, strada Padis.
- 3.3. Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:
 - zona domeniului privat care include loturile de constructie de minim 300,00mp;
 - zona domeniului public care cuprinde strazile.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului cultural si construit

- 4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a

solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

4.2. Asigurarea compatibilitatii actiunilor

Autorizarea executarii lucrarilor de reparatii, modernizari, recompartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeaasi cladire si din cladirile invecinate.

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

5.1. Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, creerea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

Pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primarie si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;
- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare dace nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisajele interioare si exterioare:tencuieli, placeje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectul elementelor constructive;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contarizarea consumurilor de utilitati.

5.5. Cerinte privind izolare fonica

In cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul

5.6. Apararea interesului

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât prevede Codul Civil.

Articolul 6. Reguli de amplasarea și retrageri minime obligatorii

6.1. Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Față de acest aliniament clădirile vor fi amplasate astfel:

Parcelle situate în sudul Străzii Padiș- retrase cu :

-2,00m față de aliniamentul la strada care deservește locuința,

-3.00m față de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60m față de cealaltă iar față de

- limita din spate 2.00m.

Parcela rezultată la strada Gilau va avea zonă edificabilă cu limitele retrase astfel:

- min 5 m ,față de limita la strada Gilau

-min. 3m față de limita de proprietate nordică

-min. 3 m față de limita sudică de proprietate

-minim 20 m față de axul rețelei de gaz la nord-est

Această retragere este limitativă în sensul că nu poate fi depășită către stradă, putându-se însă depărta de ea spre limita opusă.

6.2. Vederea directă

Ferestrele nu pot fi amplasate direct către vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2.00m în axul geamului.

6.3. Înălțimea construcțiilor

Construcția va avea o înălțime de maxim 10,00m la cornișă, măsurată de pe bordura trotuarului la mijlocul laturii dinspre stradă a lotului.

Înălțimea totală a clădirii nu va depăși 14m,

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornișei cu condiția că acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperișului.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil;
- în momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;
- amplasarea fantanilor se va face la cel puțin 15,00m de orice sursă posibilă de poluare;
- îndepărtarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua de canalizare racordată

la rețeaua de pe strada Avram Iancu.

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

9.1. Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață de minim 300,00mp și care au o lățime la strada de minim 25,00m. Pe terenul studiat se pot autoriza două locuințe conform planșei de reglementări urbanistice.

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

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria Mun. Alba Iulia.

9.3. Condiții de parcelare

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primăria Mun. Alba Iulia pe baza planurilor de urbanism, dacă e cazul. Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul regulament.

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

10.1. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumătate din lungimea gardurilor comune la bună înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu. Spre stradă împrejmuirile vor avea maxim 0,60m înălțime suprafața opacă și restul până la maxim 2,00m suprafețe care permit vederea spre curte.

10.2. Parcaje, garaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se aprobă numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar este:

- un loc de parcare-garaj pentru fiecare locuință;
- un loc de parcare-garaj pentru 25,00mp din spațiile destinate publicului pentru spații cu altă destinație decât locuințe.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.3. Spații plantate

Grădinile din față și din spatele locuinței vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi, care vor trebui să aibă coroană în întregime în curtea proprietarului. Proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.4. Depozitarea și colectarea gunoierului

În incinta fiecărei locuințe trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele de salubritate.

În cazul în care se optează pentru colectarea deșeurilor menajere în eurocontainere, acestea vor deservei mai multe locuințe, iar locul de amplasare va fi ales astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu contamineze sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15,00m de ferestrele locuințelor.

10.5. Anexe gospodărești

În zona studiată este interzisă creșterea animalelor.

Se permit doar anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuinței (garaje, bucătării de vară, etc), care trebuie să pastreze distanțele față de vecini și față de clădirile de pe parcela proprie.

III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

11.1. In cadrul UTR = L3a se stabilesc urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, loturi de minim 300,00mp in regim de locuinte unifamiliale (S+)P+1E(M)

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului Local de Urbanism

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

1. Generalitati
2. Utilizare functionala
3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

1. Generalitati

- 1.1. Tipurile de zone functionale;
- 1.2. Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. Functiuni complementare admise zonei.

2. Utilizare functionala

- 2.1. Utilizari permise;
- 2.2. Utilizari permise cu conditii;
- 2.3. Utilizari interzise.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii
- 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;
- 3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

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.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. Orasului Teius si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = L3a – zona de locuinte unifamiliale

1. Generalitati

- 1.1. Tipurile de zone functionale:

L3a – zona de locuinte;

Cr – zona cailor de comunicatie rutiera.

- 1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona pentru locuinte unifamiliale.

- 1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- alimentatie publica (restaurant, bar, cofetarie-patiserie);
- comert (en-detail de produse alimentare si nealimentare);
- servicii profesionale (birou, oficiu), sociale (asociatie, organizatie), personale (frizerie, coafura), service (electronice);
- parcaje, garaje;
- sanatate (farmacie, cabinet medical, laborator medical);
- educatie si invatamant prescolar (gradinita, camin);
- spatii de cazare (motel, pensiune);

- recreere (club, sala de jocuri);
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucie pe parcele proprii situate in tesutul urban existent sau in noi lotizari, cu regim de construire izolat, cuplat sau insiruit. Aceste locuinte pot fi de standard ridicat, mediu sau scazut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precadere din coerenta obtinuta din respectarea gabaritelor, a distantelor fata de aliniament, fata de volumele adiacente si fata de cele de pe frontul opus, atat in zonele protejate cat si in afara lor.

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

Utilizari permise cu conditii

-se 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;

2.2. Utilizari interzise:

- 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 pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Pe un lot se poate autoriza constructia unei singure locuinte unifamiliale.

1. In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Cladirile vor fi amplasate retrase cu 2,00m fata de aliniamentul la strada care deservește locuinta, 3.00m fata de una din limitele de proprietate laterale respectiv 0.60m fata de cealalta iar fata de limita din spate 2.00m.,5,00 m fata de frontal la str.Apuseni si Gilau
2. – cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim **4.0** metri pe strazi de categoria III si de **5.0** metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
3. in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim **5.0** 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;

4. in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

6 garajele se vor retrage cu minim **6,0m** de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism. - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **3,0m**, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca **6,0m** si se vor retrage cu cel putin **5,0m** de la limitele posterioare ale parcelei.

- 7 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 picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală 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 laterală a parcelei si de **2,0m** față de limita posterioară a parcelei;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **2,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

Accese carosabile – toate locuintele vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice; in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcare autovehiculelor pe drumurile publice; accesele vor fi directe.

Accese pietonale – se vor prevedea la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr.

Prin amplasarea si functionarea, constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice realizarea oricarei constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor car le deservesc.

Drumurile din zona vor avea latimea platformei de minim: 8,00m pentru alea care deserveste locuintele.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatarirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta.

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

realizarea fasilor de protectie. –

Stationarea autovehicolelor

3 A – cu urmatoarea conditionare:

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

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin 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

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3 A

3. 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;
4. 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;
5. 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;
6. se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

L 3 A– cu urmatoarele conditionari:

- 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
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

L3 A - toate cladirile vor fi racordate la retelele 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;

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

Indepartarea apelor uzate menajere se face numai prin reseaua de canalizare a apelor uzate.

Canalele deschise pot fi folosite numai pentru evacuarea apelor meteorice. Aceste canale trebuie intretinute permanent in stare de functionare.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

L3 A

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

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

L3 A

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

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Grardinile din fata si spatele locuintelor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu si scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE **L3 A**

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile 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.

IMPREJMUIRI

L3 A - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

- 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;

gardurile spre limitele separate ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20

INTOCMIT
ARH. LUCIAN ENACHE

in zona
POT maxim = 40%
CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren
CUT maxim pentru inaltime P+1 (P+M) = 1,2 mp.ADC/mp.teren
pe teren studiat
POT existent = 0,0%
CUT existent = 0,0 mp.ADC/mp.te

Legenda:

- zona de protectie si siguranta conducta gaz cu interdictie de construire
- carosabil str. Apuseni, GILAU
- trotuar str. Padis
- carosabil str. Padis
- zona verde cu interdictie de construire
- zona locuinte reglementata puz, pud
- limita intre parcele studiate
- Aliniamentul constructiilor
- Limita de proprietate imprejmuita
- zona verde cu interdictie de construire
- 8 constructii existente autorizate conf. PUD aprobat HCL 241/2005 art. 21
- parcele create pt dezvoltare circulatiei publice
- trotuar str. Padis
- carosabil str. Padis
- Limita de proprietate imprejmuita constructii existente autorizate conf. PUD aprobat HCL 241/2005 art. 21
- nr. parcele

Profilul strazii Padis:

profil strada Padis IN DREPTUL PARCELELOR CU NR POSTAL

8 6 4 2 16

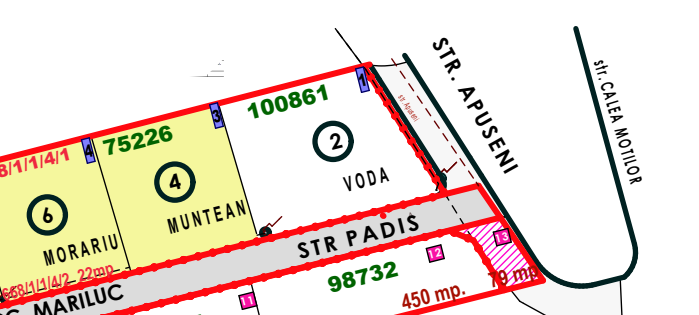
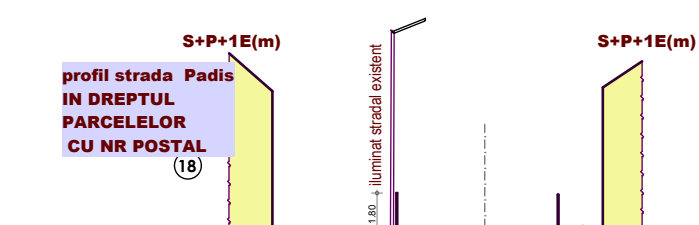
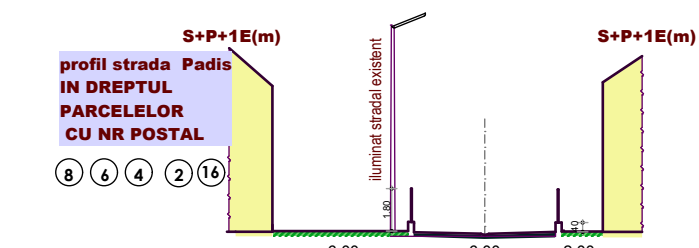
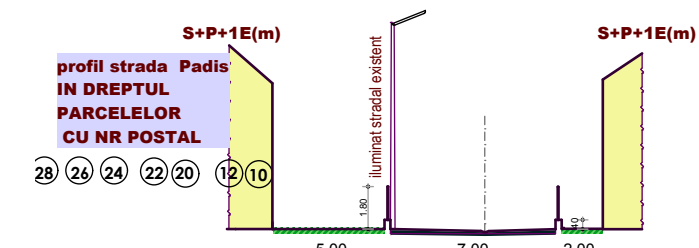
6.00 6.00 2.00

Situatie juridica terenuri - profil strada + parcele limitrofe -2016
conf puz aprobat HCL 94/03.2015, art. 14

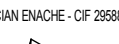
Reglementari

Beneficiar		SC MARILUC SRL-BARB ELENA; BARB DIANA AUGUSTA	
Den. lucrare		P.U. Z. MODIFICARE PROFIL STRADA PADIS aprobat HCL 94/03.2015, art. 14	
Den. planşa		aug.2016	
Proiectat	arh. LUCIAN ENACHE	Sef proiect	arh. LUCIAN ENACHE
Desenat	arh. LUCIAN ENACHE	Proiectat	arh. LUCIAN ENACHE
		Desenat	arh. LUCIAN ENACHE

Pr. numar 008-14/2016
Nr. planşa A03-M



**situatie juridica terenuri - profil strada +
parcele limitrofe -2016
conf puz aprobat HCL 94/03.2015,art.14**

 LUCIAN ENACHE - CIF 25588244 BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA	Beneficiar	SC MARILUC SRL-BARB ELENA; BARB DIANA AUGUSTA		Pr. numar	008-14/ 2016
	Den. lucrare	P.U. Z. MODIFICARE PROFIL STRADA PADIS aprobat HCL 94/03.2015,art.14			
	Den. plansa	REGLEMENTARI		Nr. plansa	A03-M
	aug.2016 1:1250	Sef proiect Proiectat Desenat	arh. LUCIAN ENACHE arh. LUCIAN ENACHE arh. LUCIAN ENACHE		