

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.
B-dul Ferdinand I, nr. 8
Alba Iulia, jud. Alba
J01 / 260 / 1997

Tel./fax: (+40)258 811 500
Tel.: (+40)744 633 713
E-mail: capitel_proiect@yahoo.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI MODIFICARE STRADA MIHAIL JORA

NR. PROIECT: 58 / 2015

DATA ELABORĂRII: august 2016

ELABORATOR: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

BENEFICIARI: GUȘAT RADU și GUȘAT ANCA MONA

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI
MODIFICARE STRADA MIHAIL JORA

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.Z.: documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan Alba Iulia, str. Serenadei, județ Alba

PROIECTANT: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI
arh.stag. DRAGOMIR AMALIA

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: arh.stag. DRAGOMIR AMALIA

B-dul Ferdinand I, nr. 8
Alba Iulia, jud. Alba
J01 / 260 / 1997

Tel./fax: (+40)258 811 500

Tel.: (+40)744 633 713

E-mail: capitel_proiect@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI MODIFICARE STRADA MIHAIL JORA

NR. PROIECT: 58 / 2015

DATA ELABORĂRII: august 2016

ELABORATOR: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

BENEFICIARI: GUȘAT RADU și GUȘAT ANCA MONA

DENUMIRE PROIECT: CONSTRUIRE LOCUINȚE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI
MODIFICARE STRADA MIHAIL JORA

FAZA DE PROIECTARE: FAZA P.U.Z.: documentare, fundamentare, propuneri de reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: intravilan Alba Iulia, str. Serenadei, județ Alba

PROIECTANT: S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

ȘEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

arh.stag. DRAGOMIR AMALIA

REȚELE EDILITARE: sing. IOAN NISTOR

DESENAT: arh.stag. DRAGOMIR AMALIA

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- 1.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor propuse și de amenajare a unei „**zonă de locuințe semicolective în regim insiruit**”, notată cu „**LM2**”, destinată construirii de locuințe în localitatea Alba Iulia.
- 1.2. Regulamentul Local de Urbanism ce însoțește Planul Urbanistic Zonal explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.-ului.
- 1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991 republicată.
- 1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.
- 1.5. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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 urmărit-o și documentația inițială.

2. Baza legală

- 2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
 - HGR Nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
 - Ordinul M.L.P.A.T. Nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- 2.2. Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- 2.3. Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T.nr. 176/N/16 August 2000.
- 2.4. Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.
- 2.5. În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

3. Domeniul de aplicare

- 3.1. Regulamentul Local de Urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare, care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei de studiu cu destinația de „**zonă de semicolective în regim insiruit**”, notată cu „**LM2**”, zonă în cadrul careia s-a definit o zonă edificabilă în vederea realizării investiției propuse.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.
- 3.2. Regulamentul Local de Urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G.-ului și ale Regulamentului General de Urbanism.
- 3.3. Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.
- 3.4. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii Nr. 50/1991, republicată și modificată conform Legii 453/2001. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic General, cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.-ul.

3.5. În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

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

1.1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, P.S.I. și ale prezentului regulament.

1.2. Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceeași funcțiune.

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

2.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcțiilor și funcțiunile determinante ale zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism.

Apărarea interesului public

2.2. Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de prelungiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite Codul Civil și P.S.I.

Expunerea la riscuri tehnologice

2.3. Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, rețele de canalizare, căi de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

Zona studiată nu prezintă riscuri tehnologice, deci nu se impun reguli cu privire la siguranța construcțiilor.

3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Se specifică acele zone în care prevederile Regulamentului Local de Urbanism detaliază și completează prevederile Regulamentului General de Urbanism.

Orientarea față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure iluminatul natural și însorirea optimă, în funcție de natura activității respective.

Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor ce adăpostesc funcțiunea propusă va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public. Construcțiile se vor amplasa fie pe aliniament, fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, la distanța de minim 3.00m, dar cu evitarea lăsării vizibile a unor calcane de pe parcelele adiacente.

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

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

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

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina și picatura 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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 2.0m față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei.

Amplasarea în interiorul parcelei

Amplasarea obiectivelor pe parcele se va face cu respectarea aliniamentului, cu retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei și respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.-

Amplasarea obiectivelor pe parcelă se va face conform planșei desenate de „Reglementări”.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil dintr-o circulație publică în mod direct.

Accese carosabile și parcuri

- ☐ Toate construcțiile vor avea prevăzute accese carosabile care să respecte normele tehnice;
- ☐ Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- ☐ 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 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.
- ☐ În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- ☐ Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor.

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

Accese pietonale

- ☐ Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- ☐ Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu energie electrică, cu gaze naturale și alimentarea cu apă se vor face prin extinderea rețelelor existente în proximitatea amplasamentului studiat.

Apele uzate menajere vor fi descărcate în bazine betonate ecologice și vidanjabile.

3.4. Spații libere și spații plantate

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire.

Se vor respecta condițiile de alocare a terenurilor conform destinației.
Spațiile verzi și plantate cu rol de protecție vor fi de minim 10% din suprafața parcelei.

3.5. Împrejmuiri

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. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- împrejmuiri transparente, dublate sau cu gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 1.80m înălțime, din care un soclu opac de 0.60m;

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea limitelor de proprietate. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

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

LOTUL CONSTRUIBIL este reglementat de R.G.U. conform H.G. 525/2002, Art. 30.

Pentru suprafețele incluse în Planurile Urbanistice Zonale, aprobate de Consiliul Local, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective și numai în perioada de valabilitate a acestora. În cazul în care în regulamentele de urbanism ale acestora nu există precizări privind amplasarea construcțiilor în interiorul parcelelor, se vor aplica prevederile prezentului regulament.

Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

Conform H.G.R. 525/2002, Art. 24, în funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia, pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale. Poziția lor pe suprafața parcelei este condiționată de regimul de aliniere față de drumurile publice și de alinierea impuse față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate, devenind astfel din punct de vedere funcțional, zonă rezidențială.

Prin P.U.Z. se propune studierea unui trup de intravilan cu destinația „LM2 – zonă de locuințe individuale și semicolective” în cadrul P.U.G.-ului Mun. Alba Iulia aprobat.

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona rezidențială destinată construirii de locuințe și anexe gospodărești reprezintă teritoriul ce se rezervă în cadrul fiecărei localități pentru a asigura amplasamentul necesar viitoarelor unități.

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

2. Unități și subunități funcționale

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R.

LM2 - zonă de locuințe individuale și semicolective.

Zona funcțională are următoarele subzone:

- a) subzona locuințelor, cu funcțiunile complementare;
- b) subzona circulațiilor;

c) subzona spațiilor verzi, grădini.

3. Funcțiunea dominantă a zonei

Funcțiunea dominantă a zonei studiate este locuirea. Complementar acesteia, prin P.U.Z. se vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale și se vor stabili măsurile de eliminare a disfuncționalităților (diminuarea sau eliminarea factorilor de risc, de poluare, protecția zonei).

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea construcțiilor pe teren.

Funcțiunea propusă în zonă se poate completa cu clădiri și cu alte destinații, dar obligatoriu compatibile cu aceasta.

4. Funcțiunile complementare admise zonei

În afară de această funcțiune, zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acesteia.

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

U.T.R.-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o singură unitate teritorială de referință și anume U.T.R.

LM2 - zonă de locuințe individuale si semicolective.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

2. Reglementări

LM2 - ZONĂ DE LOCUINȚE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea unor locuințe semicolective, înșiruite, cu regimul maxim de înălțime S(D)+P+1E+M și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu spații verzi, plantate cu arbuști și arbori de talie medie și mare, locuri de parcare pentru autoturisme mici, alei pietonale și alei carosabile.

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt de minim 3.00m – alinierea terenurilor față de străzile Mihail Jora, Serenadei și Baladei, 0.60m față de limitele laterale ale parcelelor și de minim 2.00m în cazul în care se propun fațade vitrate (conform Codului Civil), și minim 2m față de limitele posterioare ale parcelelor.

SECȚIUNEA I

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI PERMISE

Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:

- ☐ locuințe individuale în proprietate privată cu regimul de înălțime maxim de S(D)+P+1E+M niveluri în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit;
- ☐ anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.
- ☐ spații publice;
- ☐ spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale;
- ☐ circulații carosabile și pietonale;
- ☐ parcare autovehicule;
- ☐ toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu condiția:

- ☐ să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
- ☐ să nu polueze chimic și fonic;
- ☐ să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
- ☐ să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
- ☐ se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu etaj și/sau mansardă;
- ☐ la clădirile insiruite (cu doua fatade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;
- ☐ se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp din suprafața construită, să aibă o rază de servire de 250m și să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- ☐ pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- ☐ orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- ☐ dotări social-culturale;
- ☐ orice fel de activități industriale;
- ☐ activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe fonice și chimice și/sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- ☐ activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- ☐ anexe pentru creșterea animalelor pentru producție;
- ☐ depozitare en-gross;
- ☐ depozitări de materiale re folosibile;
- ☐ platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- ☐ depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- ☐ activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- ☐ spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- ☐ stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto);
- ☐ lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ☐ orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II

CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- ☐ Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa 2 - „Reglementări” din partea desenată;

- 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 (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolot	200	12

(2) Proportia intre latimea si adancimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lăţimea acesteia;

- 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 căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Suprafata minima a loturilor construibile este de 367 mp;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșele desenate de Reglementări;
- Retragera minimă obligatorie va fi de 0.60m pentru fatadele nevitate si 2.00m pentru fatadele vitrate;
- În cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
- Garajele se vor retrage de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu;
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 2.00m;
- Se vor respecta retragerile date în planșele desenate.

□ Pentru locuințele înșiruite:

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0.60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3.00m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 2.00m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 2.00m față de limita posterioară a 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 cuplate una de cealalta, cu fatade laterale cuplate:
- 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 2.00m față de limitele laterale ale parcelei si 2.00m față de limita posterioară a parcelei;
- cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului (retragere minim 3.0m de la strada) 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.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabile care să respecte normele tehnice;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare;
- Accesele carosabile vor avea o lățime necesara pentru a permite intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor 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 în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor, ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250m;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3.50m.

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

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă pentru această zonă este de $S(D)+P+1E+M$ și anume maxim 10m de la coama clădirii până la cea mai apropiată curbă de nivel pe direcție verticală;
- Pentru construcțiile la care înălțimea este $P+M$, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6.00m de la cota terenului;
- Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti,

- perceptibile din drumul public;
- Garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
- Clădirile vor fi construite într-un stil arhitectural specific, în funcție de tipul de relief prezent în zonă (e recomandată construirea clădirilor cu latura lungă paralelă cu curbele de nivel);
- Se vor folosi materiale care să nu intre în conflict cu peisajul;
- Nu se vor folosi culori stridente care nu se încadrează în imaginea generală a peisajului, este recomandată culoarea naturală a lemnului, în cazul construcțiilor de lemn și culori pastelate în cazul celorlalte construcții.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil și Pompieri;
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților;
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare;
- 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

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca și grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare, etc., se înierbează și se plantează;
- Procentul minim obligatoriu de spațiu verde plantat în interiorul parcelei este de 10%;
- Se va acorda o atenție deosebită spațiilor libere publice și semi-publice, prin amenajări specifice: terase, spații pentru repaus și recreere, etc.;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.;
- 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;
- Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 5m de aceasta.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

- Împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale. Gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- Împrejurimi transparente, dublate sau cu gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice. Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 1.80m înălțime, din care un soclu opac de 0.60m

La autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul vecinului (nelegalizat) pentru recunoașterea

limitelor de proprietate.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

SECȚIUNEA III

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ☐ P.O.T.-ul pentru construcțiile noi va fi de 45%.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

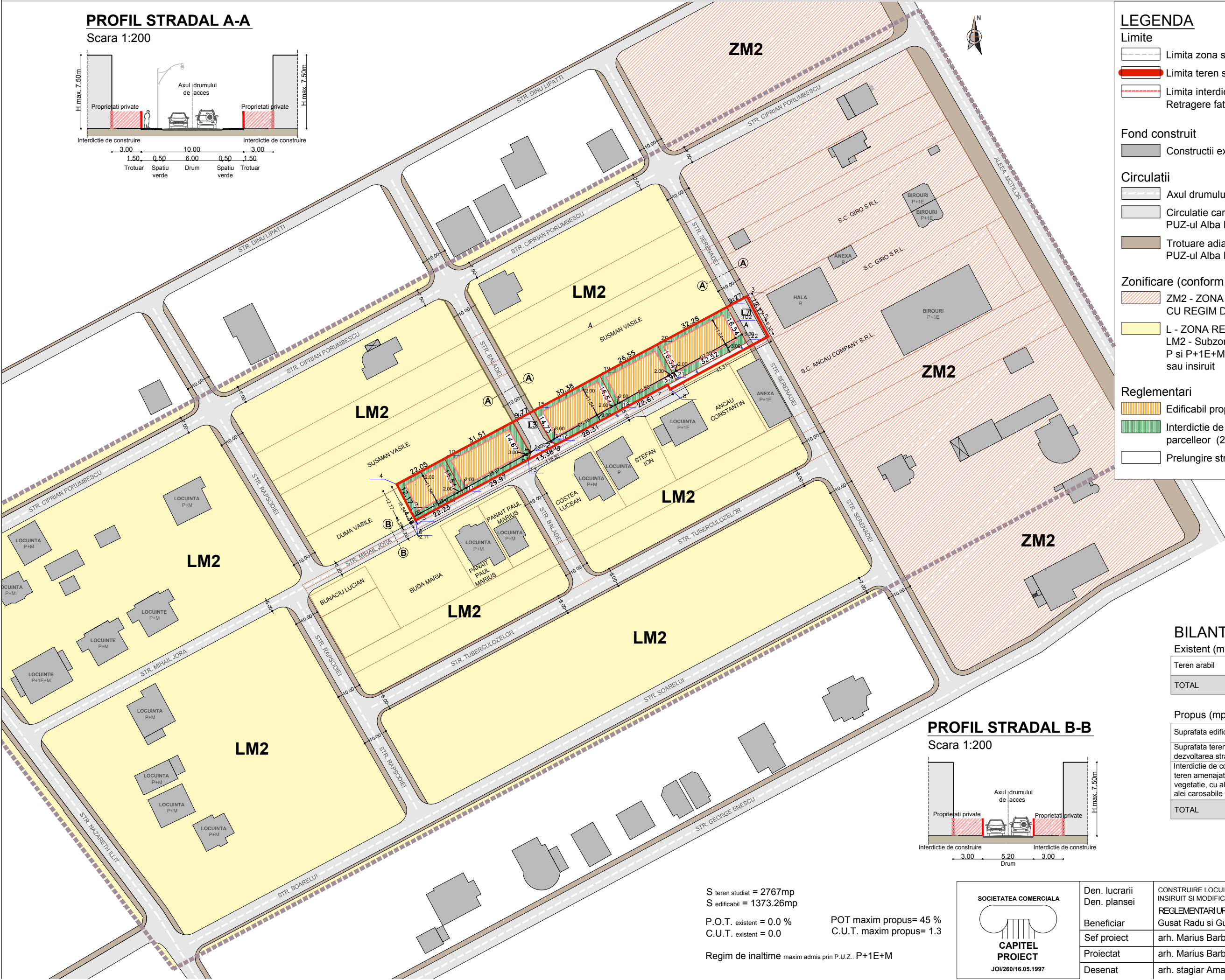
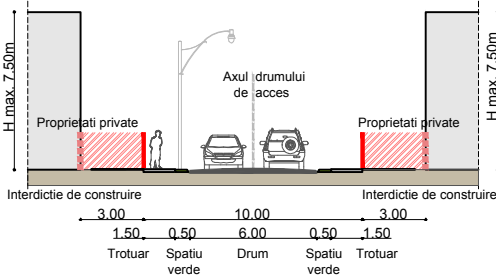
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- ☐ C.U.T.-ul pentru construcțiile noi va fi de maxim 1.3 și va ține cont de tabelul de indicatori urbanistici prezent pe planșa de reglementări și atașat acestui document.

Întocmit

PROFIL STRADAL A-A

Scara 1:200



LEGENDA

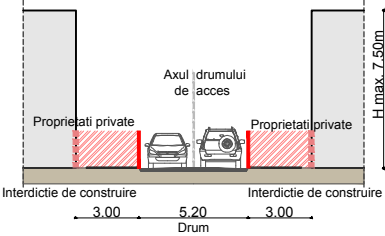
- Limite**
- Limita zona studiata
 - Limita teren studiat prin P.U.Z.
 - Limita interdictie de construire - Retragerie fata de limitele parcelor
- Fond construit**
- Constructii existente in vecinatate
- Circulatii**
- Axul drumului
 - Circulatie carosabila propusa prin PUZ-ul Alba Iulia-Micesti aprobat
 - Trotuare adiacente drumurilor propuse prin PUZ-ul Alba Iulia-Micesti aprobat
- Zonificare (conform PUZ Alba Iulia-Micesti aprobat)**
- ZM2 - ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE P+3E
 - L - ZONA REZIDENTIALA LM2 - Subzona rezidentiala cu cladiri de tip urban P si P+1E+M, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit
- Reglementari**
- Edificabil propus
 - Interdictie de construire - retragere fata de limatele parcelleor (2m si 3m)
 - Prelungire strada cu un singur sens

BILANT TERITORIAL

Existent (mp)	
Teren arabil	2767
TOTAL	2767
Propus (mp)	
Suprafata edificabila	1373.26
Suprafata teren afectat de dezvoltarea stradala	404
Interdictie de construire - teren amenajat peisager cu vegetatie, cu alei pietonale si alei carosabile + locuri de parcare	989.74
TOTAL	2767

PROFIL STRADAL B-B

Scara 1:200



S teren studiat = 2767mp
S edificabil = 1373.26mp
P.O.T. existent = 0.0 %
C.U.T. existent = 0.0
POT maxim propus= 45 %
C.U.T. maxim propus= 1.3

Regim de inaltime maxim admis prin P.U.Z.: P+1E+M

 SOCIETATEA COMERCIALA CAPITEL PROIECT JOI/260/16.05.1997	Den. lucrarii	CONSTRUIRE LOCUINTE SEMICOLECTIVE IN REGIM INSIRUIT SI MODIFICARE STRADA MIHAIL JORA		Nr. proiect
	Den. plansei	RELEMENTARI URBANISTICE		Faza
	Beneficiar	Gusat Radu si Gusat Anca Mona		P.U.Z.
	Sef proiect	arh. Marius Barbieri		Scara
	Proiectat	arh. Marius Barbieri		1:1000
	Desenat	arh. stagiar Amalia Dragomir		Plansa 2
				Format A2