

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
C.U.I.: 17574610

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



PLAN URBANISTIC ZONAL

CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE

NR. PROIECT: **64 /decembrie 2016**

BENEFICIARI: **POPESCU NICOLAE** și **POPESCU ANA** pentru **POPESCU NICOLAE, POPESCU ANA, DARLOSAN DORIN IOAN, DARLOSAN ANCA ADRIANA, MICLEA IOAN, MICLEA VICTORIA, BUZA AURORA, BUZA MIHAI**

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

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

SPECIALITATEA: **URBANISM**

AMPLASAMENT: **Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județ Alba**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BARBIERI 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

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.
Str. Traian, Nr. 17A
510 109, Alba Iulia, jud. Alba
J01/567/2005
C.U.I.: 17574610

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 INDIVIDUALE

NR. PROIECT: **64 /decembrie 2016**

BENEFICIARI: **POPESCU NICOLAE** și **POPESCU ANA** pentru **POPESCU NICOLAE, POPESCU ANA, DARLOSAN DORIN IOAN, DARLOSAN ANCA ADRIANA, MICLEA IOAN, MICLEA VICTORIA, BUZA AURORA, BUZA MIHAI**

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

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

SPECIALITATEA: **URBANISM**

AMPLASAMENT: **Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., județ Alba**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. BARBIERI 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

- MARTIE 2017 -

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 „zone rezidențiale, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”, notată cu „L3A”, destinată construirii de locuințe în localitatea Alba Iulia, strada Emil Racoviță, f.n., județul Alba.
- 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 (actualizată și 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 rezidențială, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate”, notată cu „L3A”, 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 autorizațiilor 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 au 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, norme P.S.I. în vigoare 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 normele P.S.I. în vigoare

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 (retragere de 6.00m față de str. Emil Racoviță și 3.00m față de strada propusă prin PUZ și str. Alexandru Odobescu), fie cu o retragere similară cu cea a construcțiilor vecine, 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:

- pentru locuința izolată:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.50m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3.00m 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 3.50m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- pentru locuința cuplată:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.50m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- pentru locuința înșiruită:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita posterioară a parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6.00m și se vor retrace cu cel puțin 5.00m de la limitele posterioare ale 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.

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

- pentru 2 locuințe izolate una față de alta:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - 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 3m;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m 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 streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m 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;

- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limită laterală a parcelei va fi de min. 5,50m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m față de limita posterioară a parcelei.

Alte reglementări cu privire la distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei se vor stabili prin P.U.D. Noua documentație de urbanism, cuprinzând intervenția solicitată, poate fi aprobată numai după o perioadă de cel puțin 12 luni de la data aprobării documentației de urbanism inițiale.

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

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 de minim 3.50m lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate.

Pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă și se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

- a) cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime
- b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m) cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

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 cărei 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;
- Aleile carosabile propuse în incinte vor avea lățimea minimă de 3.50m.

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

Accese pietonale

- Se vor prevedea accese pietonale la toate construcțiile propuse;
- construcțiile vor avea prevăzute trotuare de jur-împrejur de minim 0.60m lățime;
- 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.

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

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.

Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.

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.

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor.

Se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.

Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0mp/locuitor, loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

3.5. Împrejmuiri

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

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.

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 „L3A – zonă rezidențială, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate” 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.

L3A - zonă rezidențială, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

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 (alimentație publică, pensiuni turistice, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf sau alte funcțiuni nepoluante complementare funcțiunii de locuire).

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.

L3A - zonă rezidențială, subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1E și

P+1E+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

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

L3A - ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE CU P, P+1E ȘI P+1E+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE ÎNȘIRUIT, CUPLAT ȘI IZOLAT, SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

Reglementările propuse în prezentul P.U.Z. se înscriu în cele ale P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, cuprinzând ca obiectiv principal realizarea a douăsprezece loturi, din care opt loturi vor fi destinate construirii de locuințe individuale (loturi notate pe plașele desenate cu L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7 și L8) și patru loturi vor fi destinate modernizărilor stradale sau pentru crearea unei străzi noi (loturile notate pe plașele desenate cu L9, L10, L11 și L12).

Interdicțiile de construire impuse prin lucrarea P.U.Z. sunt de:

- retragere minim 6.00m – alinierea construcțiilor față de strada Emil Racoviță,
- retragere minim 3.00m – alinierea construcțiilor față de strada propusă prin PUZ,
- retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.50m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3.00m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare),
- minim 3.00m față de limitele posterioare ale parcelelor edificabile.

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 și semicolective, 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;
- alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire: alimentație publică, pensiuni turistice, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere mecanice, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot și praf, etc);
- 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 mansardă

- numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40 grade; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250m, 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;
 - la clădirile insiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
- 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 și subzistență;
- depozitare en-gross;
- depozitări de materiale refolosibile;
- 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 și din Cetate;
- 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 urbanistice” din partea desenată;
- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) Suprafața și dimensiunea minimă a parcelei:

Regimul de construire	Dimensiune minimă conform RGU *	
	Suprafața (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8
Cuplat	200	12
Izolat	200	12

* <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/164470> - RGU din 27 iunie 1996, republicat și actualizat în 30 decembrie 2014 – Anexa nr. 1, Capitolul III, Secțiunea 4, Art. 30, pct. (2)

(2) Proportia între lățimea și adâncimea parcelei:

- Adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- Pentru parcela care nu are 12m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații 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 400mp;
- 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 urbanistice;
- Retragera minimă obligatorie va fi de 3.00m fata de strada propusa prin PUZ cu HCL 244, art. 29/25.07.2008 și 6.00m fata de str. Emil Racovita;
- Cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.00m pe strazi de categoria III si de 5.00m pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
 - În noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5m 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 izolate cuplate sau continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20m (aliniament posterior);
 - În cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate);
 - Garajele se vor retrage cu minim 6m de la aliniament, pentru a permite parcare a 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 (minim 3.50m);
- Retragerile față de limita posterioară a parcelelor vor fi de minim 3.00m.
- 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:
 - pentru locuința izolată:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3.50m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0.60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3.00m 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 3.50m față de cealaltă limită laterală a parcelei și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
 - pentru locuința cuplată:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3.50m față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
 - pentru locuința înșiruită:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
 - jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt

- față de teren, dar nu mai puțin de 3.00m față de limita posterioară a parcelei.
- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3.00m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6.00m și se vor retrage cu cel puțin 5.00m de la limitele posterioare ale parcelei.

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

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - pentru 2 locuințe izolate una față de alta:
 - respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
 - distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 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 cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m 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 cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m 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;
 - distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
 - distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,50m;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3m 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

- Construcția pe loturi 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 de minim 3,50m 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;

- Pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.
- În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):

a) cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5m lățime

b) cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură.

Se vor prevedea supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

- 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.

Accesul carosabil va avea o lățime de minim 3.50m, 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 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;
- 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 cărei 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 admisibilă este P+1E+M în cazul parcelărilor noi. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Înălțimea maximă admisibilă este P+1E+M în cazul inserțiilor în parcelări existente. Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00m de la cota terenului;
- Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 6,00m de la cota terenului;
- Se admit depășiri de 1,00-2,00m numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

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 clădirilor va ține seama de caracterul și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile din drumul public sau perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;

- Garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;
- Aspectul exterior al construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului din imediata vecinătate;
- 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 tipuri de 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 normelor PSI în vigoare;
- 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 clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se tratează ca și grădini de fațadă.
- Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- Pentru siguranța clădirii, arborii se plantează la o distanță de cel puțin 5m de aceasta;
- Se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin;
- Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0mp/locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (negalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.
- În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 m din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
 - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20m.

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

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

- P.O.T.-ul pentru construcțiile noi va fi de 40%
- Fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

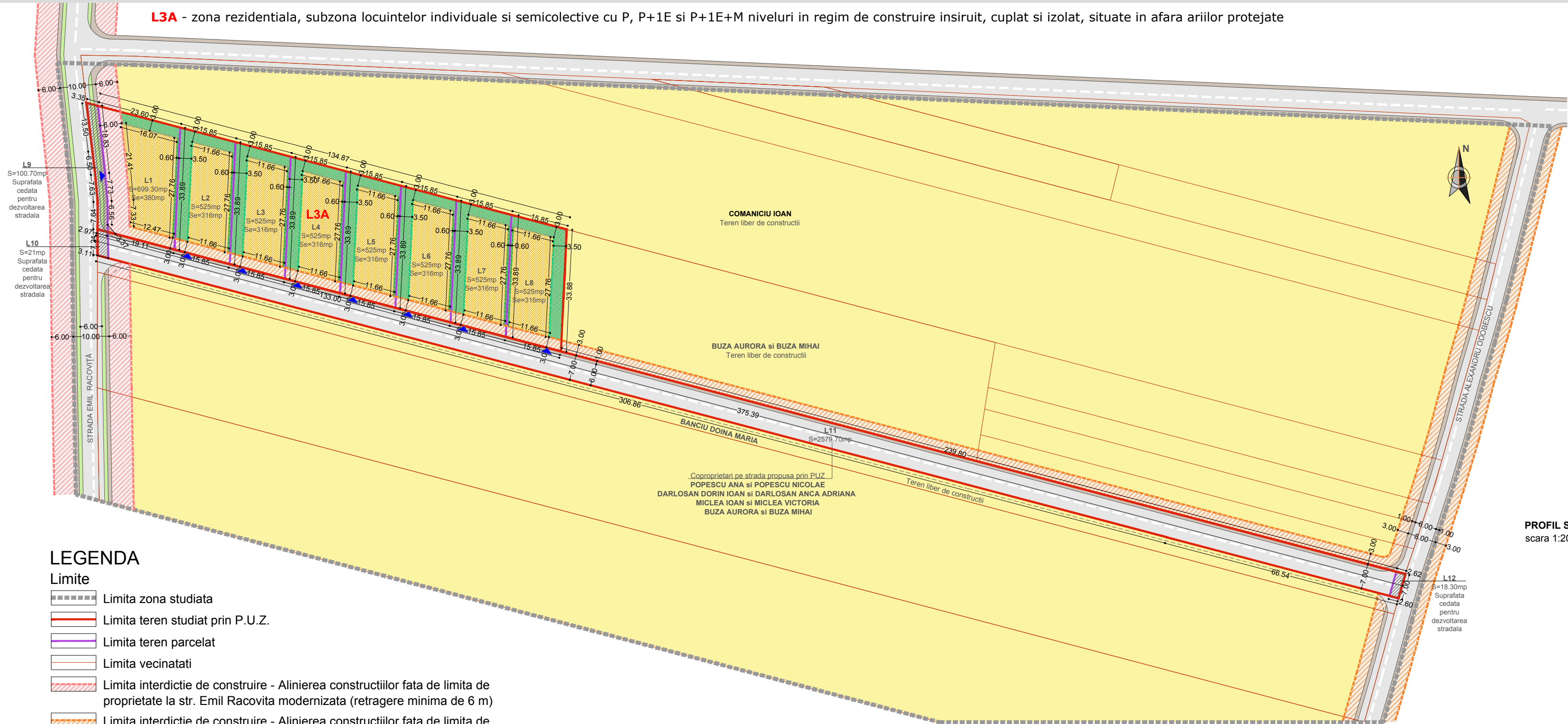
Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

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

C.U.T. – reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfasurate ale tuturor nivelelor supaterane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T. maxim pentru înălțimi $P = 0.4$ mp ADC/mp teren
- C.U.T. maxim pentru înălțimi $P+1E+M = 1.2$ mp ADC/mp teren

Întocmit



LEGENDA

Limite

- Limita zona studiata
- Limita teren studiat prin P.U.Z.
- Limita teren parcelat
- Limita vecinatati
- Limita interdictie de construire - Alinierea constructiilor fata de limita de proprietate la str. Emil Racovita modernizata (retragere minima de 6 m)
- Limita interdictie de construire - Alinierea constructiilor fata de limita de proprietate la strada propusa prin PUZ si la strada Al. Odobescu modernizata (retragere minima de 3 m)
- Limita interdictie de construire - Retragere fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor edificabile (conform Cod Civil si norme PSI in vigoare)
- Acces cabosabil si pietonal pe parcele

Cadru natural

- Teren arabil

Circulatii

- Axul drumului existent
- Circulatie carosabila propusa (parte carosabila 6m)
- Trotuar propus (1m latime)

Reglementari

- Edificabil propus
- Teren cedat pentru dezvoltarea strazilor Emil Racovita si Al. Odobescu (L9 + L10 + L12 = 140mp)
- Interdictie de construire - Alinierea constructiilor fata de limita de proprietate la str. Emil Racovita modernizata (min. 6 m)
- Interdictie de construire - Alinierea constructiilor fata de limita de proprietate la strada propusa prin PUZ si la strada Al. Odobescu modernizata (min. 3 m)
- Interdictie de construire - Retragere fata de limitele laterale si limitele posterioare ale parcelelor edificabile (conform Cod Civil si norme PSI in vigoare)

BILANT TERITORIAL

Existent (mp)

Teren arabil	7094
TOTAL	7094

S teren = 7094 mp

P.O.T. existent = 0.0%
C.U.T. existent = 0.0

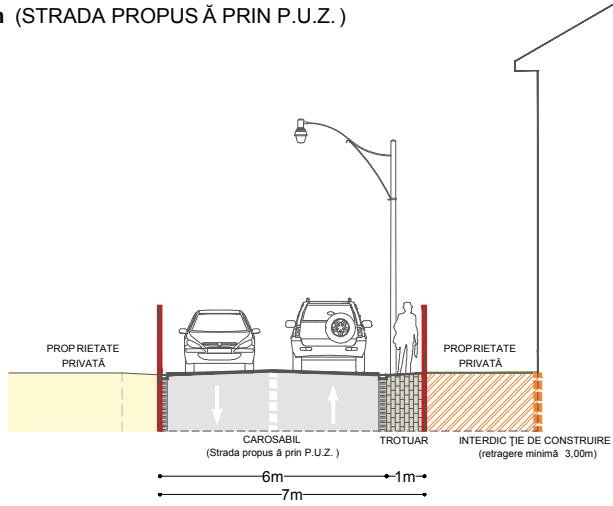
P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1.20

Regim de inaltime maxim admis: S(D)+P+1E+M

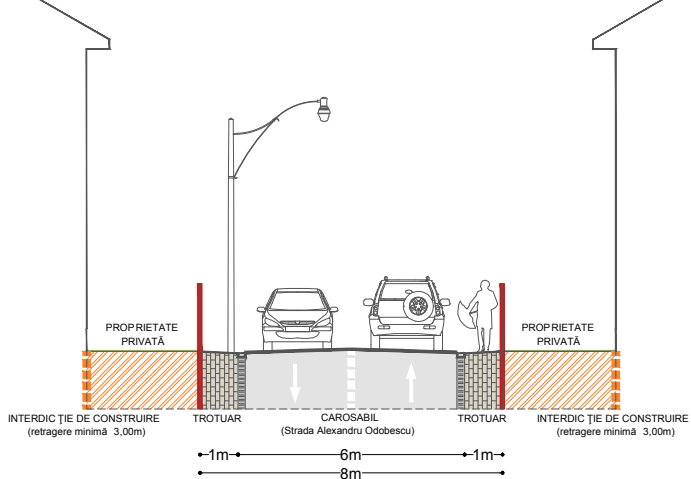
Propus (mp)

Edificabil propus	2592
Suprafata loturi edificabile (L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7 si L8)	4374.30
Suprafata cedata pentru dezvoltarea strazii Emil Racovita (lotul L9)	100.70
Suprafata cedata pentru dezvoltarea strazii Emil Racovita (lotul L10)	21
Drum propus prin PUZ (L11)	2579.70
Suprafata cedata pentru dezvoltarea strazii Alexandru Odobescu (lotul L12)	18.30
TOTAL	7094

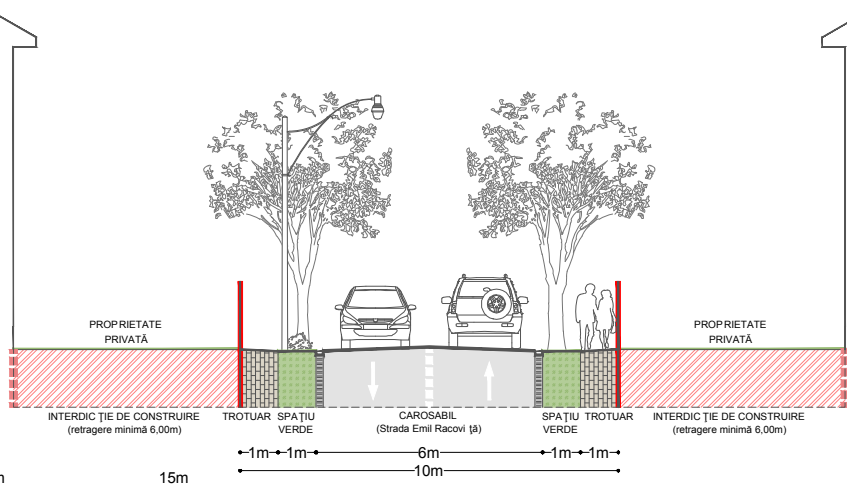
PROFIL STRADAL 7m (STRADA PROPUȘĂ PRIN P.U.Z.)
scara 1:200

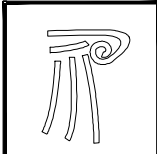


PROFIL STRADAL 8m (STRADA ALEXANDRU ODOBESCU)
scara 1:200



PROFIL STRADAL 10m (STRADA EMIL RACOVITA)
scara 1:200



0m		5m		10m		15m		10m	
Verificator / Expert		Nume		Semnatura		Cerinta		Referat / Expertiza Nr. / Data	
barbieri  P R O I E C T		Den. lucrarii		CONSTRUIRE LOCUINTE INDIVIDUALE				Nr. proiect	
		Den. plansei		REGLEMENTARI URBANISTICE				64 / 2016	
		Beneficiar		POPESCU NICOLAE, POPESCU ANA SI COPROPRIETARI				Faza	
		Sef proiect		arh. Marius Barbieri				P.U.Z.	
		Proiectat		arh. Marius Barbieri				Scara	
		Desenat		arh. stagiar Amalia Dragomir				1:1000	
								Plansa 2	
								605 x 297mm	