

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ – MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE
APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU
DOTĂRI AFERENTE**

MEMORIU TEHNIC + RLU

BENEFICIAR

HAȚEGAN DOREL pentru CASA HAȚEGAN SRL

ADRESA AMPLASAMENT

Loc. Aiud, Str. Ion Creangă, Nr. 49, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

10.2024

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
- 1.4. Cadrul legal – surse documentare
- 1.5. Concluzii

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
- 2.8. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

BORDEROU – PIESE DESENATE

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	U1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	U2
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U3
4. POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ	U4
5. PLANȘĂ MASTERPLAN - STUDIU	U5
6. PLANȘĂ MASTERPLAN – POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICA	U6
7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U7
8. REȚELE TEHNICO – EDILITARE	U8
9. ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A ANSAMBLULUI CONSTRUIT	U9.1
10. ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A OBIECTULUI DE ARHITECTURA	U9.2
11. ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ A INSULEI – STUDIU	U9.3
12. ILUSTRAREA VOLUMETRICĂ STRADALĂ	U.9.4

PLAN URBANISTIC ZONAL

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE

NR. PROIECT: 49/ 2024

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2024

AMPLASAMENT: Loc. Aiud, Str. Ion Creangă, Nr. 49, jud. Alba

BENEFICIAR: HAȚEGAN DOREL pentru CASA HAȚEGAN SRL

Adresa de contact: Loc. Aiud, jud. Alba, str. Mărășești, nr. 23

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

1.2. Colectiv de elaborare

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

COLABORATOR: S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

ŞEF PROIECT: arh. MARIUS BARBIERI

PROIECTANT DE SPECIALITATE: arh. MARIUS BARBIERI

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

urb. BIANCA IVAŞCU

PROIECTAT ŞI ÎNTOCMIT: urb. BIANCA IVAŞCU

1.3. Obiectul lucrării

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal G M 010 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE PUZ – MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE*”.

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă în suprafață totală de $S = 1986$ mp, conform extrasului de Carte Funciară CF nr. 74652. Teren care, este în proprietatea privată ale entităților juridice CASA HATEGAN SRL, în cotă de 1/1, având categoria de folosință curți construcții.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul construirii unui ansamblu de locuințe colective de înălțimi mici, cu dotări aferente.

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a extinderii clădirii existente și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea acestora;
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în cadrul propunerii și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea actuală, care este menită să aducă plus-valoare
- reglementarea staționării autovehiculelor.

1.4. Cadrul legal – surse de documentare:

1.4.1 Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:

- Planul Urbanistic General Aiud aprobat cu HCL nr. 198 din 1999 și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;

- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

1.4.2 Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiul geotehnic

1.5. Concluzii

- Regim juridic:
 - imobilul este situat în intravilanul Loc. Aiud
 - localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
 - localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
 - imobile aflate în proprietatea persoanelor juridice CASA HAȚEGAN SRL
 - categoria de folosință: curți construcții
- Reglementari urbanistice UTR:
 - • Planul Urbanistic General Aiud aprobat cu HCL nr. 198 din 1999 și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona “**TL4 - Zonă pentru locuințe individuale de tip ardelenesc cu sau fără gospodărie de tip rural (P; P+1)**”
 - folosință actuală: curți construcții

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Terenul reglementat este tangent față de o stradă de categoria a III-a – colectoare (str. Ion Creangă), cale de circulație care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură, având două benzi de circulație. Fondul construit este

dens, specific unui centru de localitate unde regăsim multiple funcțiuni și este caracterizat de construcții vechi (case de locuit cu anexe aferente, sau mai departe locuire colectivă, sau instituții de învățământ de cultură de tip liceal), dar care se află într-o stare mediocră spre degradată, fapt din care rezultă necesitatea unei intervenții sănătoase, care să redea un suflu proaspăt zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Arealul studiat se află situat, din punct de vedere cardinal, chiar în partea de centru administrativ, teritorial, economic, științific și cultural orașului; situat în întregime în perimetrul intravilan al localității Aiud. Acesta are acces direct din strada Ștefan Ion Creangă – stradă de legătură, de categoria a II-a, care se descarcă și are legătură cu o cale de circulație principală a orașului (Str. Tudor Vladimirescu/ DN1), fapt ce îi crește gradul de accesibilitate. Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafața totală de 1986 mp și menționăm că nu este traversată de rețele edilitare ce ar putea genera zone cu interdicție de construire care să afecteze soluția propusă. Singurul factor ce necesită atenție, stabilit conform PUG Aiud în vigoare, este vulnerabilitatea terenului în fața riscurilor naturale (inundații, alunecări), element de care se va ține cont.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- pe latura de Nord - proprietate privată persoane fizice Pojar Silviu, Pojar Diana – Claudia – CF 94259
- pe latura de Est - proprietate privată persoane fizice Iouras Nicolae (decedat) și Iouras Eugenia (spațiu servicii – magazin vânzare piese auto + locuire individuală)
- pe latura de Sud - domeniul public al Mun. Aiud – circulație auto și pietonală (Str. Ion Creangă) – CF 92651;
- pe latura de Vest - proprietate privată ale persoanelor fizice (proprietate Duda Irina, Vitan Monica - concesiune), și proprietăți private ale Mun. Aiud și MADP – CF 96506, CF 96505, CF 96368, CF 96504, CF 75999, ID 96506;

2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Terenul studiat beneficiază de un element major al cadrului natural al Loc. Aiud, situat în proximitatea acestuia, în apropierea laturii posterioare a parcelor (existente): Râul Aiud, fiind principalul curs de apă din zonă. Este de menționat faptul că acest râu joacă rol de simbol natural pentru oraș, așadar reprezintă un mare plus al vecinăților,

deoarece această alăturare, crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă. Însă menționăm faptul că între terenul studiat și Râul Aiud, sunt existente alte proprietăți private ale persoanelor fizice, care joacă rol de „bariere”; așadar concluzia este că terenul are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

2.4. Circulația

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal, parcela fiind tangentă la o cale de circulație: la strada Ion Creangă, cale de circulație care preia fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură, având două benzi de circulație. Sistemul stradal tangent, este în stare relativ bună, în sensul că strada este asfaltată și circulabilă, așadar asupra acestui aspect nu este necesară o intervenție suplimentară. Din punctul de vedere al accesibilității și racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul este deservit de toate rețelele, existente actualmente pe str. Ion Creangă (apă, gaz, electricitate, canalizare). Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este una bine deservită din acest punct de vedere, de clădirile culturale de învățământ și spitale, și mai departe de centrul cetății Aiud, unde se regăsesc principalele servicii.

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează din strada Ion Creangă, care este o stradă cu două benzi, câte una pe fiecare sens; aceasta având o ampriză de aproximativ 17 m, compusă din carosabil de 8,50 m și trotuar pe ambele părți ale străzii, cu dimensiunea de aproximativ 4 m pe fiecare parte.

2.5. Ocuparea terenurilor

Analiza funcțională și a fondului construit

Din punct de vedere funcțional, zona nu prezintă o tendință de dezvoltare tipică, ci contrar, una de conservare a fondului construit existent, unde este prezentă preponderent funcțiunea de locuire individuală, situată în vecinătatea funcțiunilor mixte, deci putem menționa că zona studiată are potential de dezvoltare ca și zona rezidențială cu locuințe colective care să reprezinte puntea de trecere între funcțiunile cu un regim de înălțime și grad de ocupare mic, către cele cu înălțimi și grad de ocupare mare. Însă pe lângă potential, se remarcă o nevoie reală de dezvoltare. Pentru a susține această idee, remarcăm unitatea funcțională a țesutului urban prezent în zonă (coerent și organizat, cu parcelări tipice ardelenesti).

Din punct de vedere al reglementării funcționale prezente, zona este reglementată anterior prin Planul Urbanistic General aprobat cu HCL nr. 198 din 1999, fiind inclusă complet în zona **TL4 - Zonă pentru locuințe individuale de tip ardelenesc cu sau fără gospodării de tip rural (P; P+1)**.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG și PUZ aprobat cu HCL 198 din 1999, atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj (P+1).

2.6. Echipare edilitară existentă

În prezent, strada tangentă zonei reglementate (str. Ion Creangă), este complet racordată la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

Amplasarea ansamblului construit se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora (care în situația de față nu influențează propunerea) și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Localității Aiud este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Localității Aiud, cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Procesul de consultare a populației s-a încheiat și tot procedeu a fost rezumat printr-un raport ce exprimă faptul că au fost consultați trei vecini direcți, concluziile acestui procedeu fiind prezentate în raportul atașat documentației existente. S-a resectat calendarul informării și consultării publicului.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul la faza și în situația actuală.

3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Localității Aiud, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă de locuire. Iar asta se realizează propunându-se un UTR-ul și o zonă funcțională complementară/compatibilă cu cele deja existente în zonă: funcțiuni mixte cu accent pe locuirea colectivă - **UTR M1 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+2 niveluri ; UTR M1v - Subzonă mixtă rezervată spațiilor verzi, acceselor, parcajelor, spațiilor de joacă, circulațiilor și/sau altor amenajări exterioare specifice și UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală.**

Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane deja existente, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește caracterul funcțional ca o inserție firească.

Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU aprobat cu HCL nr. 198 din 1999, privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul fiecărei parcele, cele care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție de spațiu verde. Se dorește urmarea acestui procedeu pentru a asigura protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

3.4. Modernizarea circulației

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor menține exact așa cum sunt realizate în prezent, fapt care se poate observa atât în planșa U3_Reglementări urbanistice: din strada Ion Creangă; cât și din planșa U4_Planul mobilării urbanistice.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incintă, se impune o circulație în incintă, aferentă terenului reglementat, dispusă de-a lungul parcelei, circulație de tip shared space (atât pietonală, cât și auto), cu deschideri variabile cuprinse între 6,00 m și 6,30 m; și se asigură un total de 20 de locuri de parcare supratere și 6 locuri de parcare subterane.

3.5. Zonificare funcțională - reglementări

3.5.1. Obiective:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent aprobat cu HCL nr. 198 din 1999: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent, înălțimea maximă

admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;

- Reglementarea parametrilor urbanistici în baza căruia se va înfăptui extinderea clădirii existente.
 - Proprietarii parcelei se vor obliga să asigure un număr total de 25 de locuri parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
 - Racordarea noilor inserții automat la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente;
 - Spații pietonale pentru tranzitul pietonal și circulație auto (de tip shared-space) ce vor avea rolul să deservească fluxul nou adus prin ansamblul construit;
 - Se vor propune spații verzi care să respecte suprafețele minime necesare, menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimatul urban deja prezent în zonă;
 - Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
 - Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații
- Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **S+P+2**.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Loc. Aiud.

3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **Suprafață totală teren conform CF 74652 = 1986 mp**
- **Suprafață totală construită la sol (SC) = 794,57 mp**
- **Suprafață totală construită desfășurată (SCD) = 2501,38 mp**

3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșelor U3_Reglementări Urbanistice și U4_Posibilitate Mobilare Urbanistică.

În cadrul limitelor terenului reglementat, se propun două clădiri aferente locuirii colective (C1 - suprafață construită la sol 432.13 mp și C2 - suprafață construită la sol 362.44 mp), ce însumează împreună o suprafață construită totală de 794,57 mp la sol și pentru care se proiectează soluții urbanistice menite să deservească aceste construcții (reglementarea unor circulații de incintă atât auto cât și pietonale cu deschideri minime de 6 m).

Nu pierdem din vedere faptul că se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic unui număr total de 25 parcaje (20 supraterane și 5 subterane) pentru utilizatorii ansamblului construit propus și a unor spații verzi ce ocupă un sfert din toată suprafața totală a parcelei: în procent de 20%.

Alte propuneri includ:

- respectarea reglementărilor privind alipirea pe latura de vest (pentru C1 - față de calcanul existent (acolo unde clădirea existentă permite și are structura care poate susține această alipire);
- alinierea la stradă a clădirii se face prin crearea unui front continuu la stradă exact așa cum există și în prezent;
- se vor asigura spații verzi amenajate ample, menite să crească calitatea locuirii în zonă și să îmbunătățească microclimatul urban;
- se vor asigura spații aferente circulațiilor rutiere menite să fluidizeze fluxul auto în zonă, fără să îl încarce;
- se vor asigura un număr total 24 apartamente, pentru care s-a asigurat un număr total de 25 locuri de parcare, dintre care de 20 locuri de parcare supraterane și 5 locuri de parcare la demisolul care se află sub C2; platforme de parcare care asigură necesarul conform normelor și normativelor în vigoare, astfel încât să se evite supraaglomerarea zonei de autovehicule;
- menținerea împrejmurii așa cum este stabilită în prezent;
- menținerea accesului pe parcelă așa cum este stabilit în prezent (atât cel auto cât și cel pietonal);
- asigurarea unei platforme de depozitare a deșeurilor conform normelor și normativelor în vigoare;
- zona de edificabil a fost stabilită ținând cont de retragerile obligatorii;

- față de strada Ion Creangă nu există retragere față de aliniament, căci clădirile se vor alipi la limita străzii, exact așa cum sunt în prezent
- față de limitele laterale ale parcelei: pe latura de Vest nu se impun niciun fel de retrageri datorită calcanelor existente și respectând reglementările urbanistice, se poate realiza sau nu această alipire, în funcție de calitatea structurală a clădirilor din vecinătate, dacă pot susține această alipire sau nu; iar pe latura de Est se impun retrageri de 0,60 m conform Codului Civil, retragere care se realizează din cauza stării precare a clădirilor învecinate pe această parte și deci se impune această limită întocmai, pentru a evita aducerea oricărui prejudiciu construcțiilor vecine. Pe această latură, clădirile propuse nu vor prezenta ferestre.
- față de limita posterioară a lotului se va respecta o retragere de jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (articolul referitor la aspectul exterior al clădirilor).

3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare, ținându-se cont de retragerile laterale și posterioare:

- respectiv de 0,60 m pe latura de est – conform art. 612 „Distanța minimă în construcții” din Codul Civil, situație total posibilă având în vedere că nu se aduce atingere drepturilor proprietăților vecine;
- pe latura de vest nu se impune niciun fel de retragere, dar există posibilitatea alipirii la calcanele existente.
- pe latura posterioară se impun retrageri de $H/2$, dar nu mai puțin de 5 m.

Regimul de înălțime realizat de maxim S+P+2 etaje, se încadrează armonios în contextul arhitectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții de utilizare pe cât posibil de mult a potențialului construibil, poate deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea fondului construit existent și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern. Devine așadar imperativ

ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

Nu putem discuta despre intervenții asupra clădirilor existente, căci acestea nu se vor păstra întocmai.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcțiilor: clădirea propuse se vor alinia la strada existentă: Ion Creangă, conform clădirilor vecine existente
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de **S+P+2**
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.
- **UTR M1 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+2 niveluri ; UTR M1v - Subzonă mixtă rezervată spațiilor verzi, acceselor, parcajelor, spațiilor de joacă, circulațiilor și/sau altor amenajări exterioare specifice și UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală;**

Bilanț teritorial P.U.Z. CASA HAȚEGAN SRL				
UTR M1 + UTR Cr				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE	1986	100	1986	100
Suprafața construită la sol (Sc) totală - realizată	228.15	11	794.57	40.0
Suprafața construită desfășurată totală (SCD totală)	228.15	11	2501.38	-
Circulații auto	0	0	727.53	36.6
Circulații pietonale	0	0	759.13	38
Platforme auto (parcări) supraterrane	0	0	245	12.3
Platforme ecologice depozitare deșeuri	0	0	3.42	0.2
Zonă spații verzi neamenajate	1757.85	89	0	0
Zonă spații verzi amenajate	0	0	228.3	11.5
	POT max. admis	40%	POT max. realizat	40%
	CUT max. admis	1,6	CUT max. realizat	1.26

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Ansablul construit propus se va brânşa la toate reţelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuţie).

Colectarea deşeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, în cadrul platformei de pozitare deşeurilor. Acest procedeu de colectare a deşeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

3.7. Protecţia mediului

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe şi nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calităţii aerului şi diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deşeurile se vor colecta şi se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecţia mediului, iar în parcelă s-a propus o platformă de depozitare deşeurilor în suprafaţă de 3,42 mp.

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

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafeţelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de ciclişti, trotuarele şi spaţiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menţionate să devină domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul PUZ se dorește:

- se propun următoarele unități teritorială de referință :
 - **UTR M1** - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de S+P+2 niveluri
 - **UTR M1v** - Subzonă mixtă rezervată spațiilor verzi, acceselor, parcajelor, spațiilor de joacă, circulațiilor și/sau altor amenajări exterioare specifice
 - **UTR Cr** - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală;
- propunerea a două construcții reprezentând locuirea colectivă și stabilirea acceselor pe parcelă, poziția locurilor de parcare și planimetria spațiilor de circulație din interiorul parcelei

Organizarea morfologică-urbană prezentă se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

4.1. Consecințele realizării obiectivului propus :

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto și pietonale în incinta și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere.

4.2. Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului:

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

4.3. Punctul de vedere al elaboratorului:

Prevederile documentației sunt benefice pentru construirea unui ansamblu format din locuințe colective cu dotări aferente, deoarece suplimentează necesarul de locuri de parcaje, contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșirând toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General al Localității Aiud.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 287 din 10.10.2024 emis de Primăria Loc. Aiud
- Extras CF: 74652 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Întocmit:
urb. Bianca IVAȘCU

Specialist RUR:
arh. Barbieri MARIUS

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.
Alba Iulia, jud. Alba
J01/1438/2022
CUI: 46904665
Tel: +40 744 34 9091
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

URBia
BIROU DE PROIECTARE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – MODIFICĂRI
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE**

NR. PROIECT: 49/ 2024

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2024

AMPLASAMENT: Loc. Aiud, Str. Ion Creangă, Nr. 49, jud. Alba

BENEFICIAR: HAȚEGAN DOREL pentru CASA HAȚEGAN SRL

Adresa de contact: Loc. Aiud, jud. Alba, str. Mărășești, nr. 23

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ – MODIFICĂRI REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării

dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicatii
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

Izolati sau extinderi ale constructiilor existente, cu respectarea prevederilor legale;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea

pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizatia de construire este stabilita prin plansa de reglementare corelata cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

10.1. Terenul liber ramas in afara circulatiilor auto, parcajelor si trotuarelor va fi inierbat si amenajat special din punct de vedere peisagistic.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

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

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

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

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

**UTR M1 - Subzonă mixtă cu regim de construire
continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime
de S+P+2 niveluri**

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (institutii, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, comerț, alimentație publică) și locuințe colective.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- statii de intretinere auto;
- curatatorii chimice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Se interzice autorizarea constructiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzatoare in conformitate cu prevederile legii.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- în zonele protejate se va menține configurația existentă a fronturilor stradale: construcțiile se vor amplasa pe aliniament;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor realiza în regim continuu sau discontinuu;
- distanțele minime fata de limita laterală estică, conform Codului Civil - de minim 60 cm pt întreținere (pe această latură nu se permit ferestre).
- distanțele minime fata de limita posterioară, conform normelor sanitare de însorire cu obligativitatea păstrării unei distanțe de minim 1/2 înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- pe latura de vest nu se impun retrageri, fiind posibilă alipirea la calcanele existente;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minimă de 1,5 m pentru forțele de intervenție.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

cu următoarele condiționări sau conform P.U.Z:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 6.0 metri latime dintr-o circulație publică în mod direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, dar și să permită colectarea deșeurilor menajere.
- pentru inserțiile funcționale comerciale, se asigură accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

- se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- în incinta parcelei reglementate se asigură alei carosabile cu deschideri de minim 6,00 m
- în sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este de S+P+2, cu conditia ca înălțimea clădirilor sa nu depășească distanța dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- in zona mixtă, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale de circulație.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub circulația auto și pietonală;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- in fata fronturilor comerciale de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

CUT maxim = 1 mp.ADC/mp.teren

UTR M1v - Subzonă mixtă rezervată spațiilor verzi, acceselor, parcajelor, spațiilor de joacă, circulațiilor și/sau altor amenajări exterioare specifice

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona spatiilor plantate cu acces nelimitat, a fâșiilor plantate, a acceselor, parcajelor, a spațiilor de joacă, circulațiilor și/sau altor amenajări exterioare specifice

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- sunt admise numai funcțiunile de spații publice constând în :

- spații plantate cu arbori, arbusti, gazon si partere florale
- circulații carosabile, ocazional pietonale (shared space)
- parcaje private;
- mobilier urban
- amenajari pentru joc si odihna

- amenajări exterioare specifice

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte utilizări decât cele menționate la Articolul 1
- se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare în conformitate cu prevederile legii.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Nu este cazul, deoarece nu se admit clădiri.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu este cazul, deoarece nu se admit clădiri.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Nu este cazul, deoarece nu se admit clădiri.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- accesul carosabil în interiorul zonelor verzi și a zonelor special amenajate pentru joacă este permis doar în scopul realizării ,întreținerii amenajărilor sau pentru situații de urgență.
- parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Nu este cazul, deoarece nu se admit clădiri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Nu este cazul, deoarece nu se admit clădiri.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub circulația auto și pietonală;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement (de joacă) în exteriorul clădirii sau în curți interioare vor reprezenta 20% suprafața totala a terenului.
- spatiile neconstruite și neocupate de accese și circulații, vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, speciilor vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

Nu este cazul, căci nu se admit construcții.

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

Nu este cazul, căci nu se admit construcții..

UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală
--

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona străzilor include partea carosabilă, rigolele, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- amenajări destinate exclusiv infrastructurii de circulație: căi de circulație rutieră și pietonală

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte funcțiuni, altele decât cele admise, sau admise cu condiționări;
- orice construcție civilă.

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

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

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

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

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 5 metri dintr-o circulație publică în mod direct

- pentru amenajările carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

- se propune un profil stradal care să deservească strict parcarilor și tranzitului de-a lungul parcelei create, constituită dintr-un carosabil cu o deschidere de 6,30 m, (3,15 m pe fiecare sens)

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se interzice staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform legislației în vigoare
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- nu este cazul

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

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

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

Întocmit :

Urb. Bianca IVASCU

Specialist RUR:
arh. Barbieri MARIUS