

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA, DOUA FILIGORII SI DOUA ANEXE**

▪ BENEFICIAR

TRIC VASILE TRAIAN si TRIC CLAUDIA IULIANA

▪ PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

▪ DATA ELABORARII

AUGUST 2022

▪ NR. PROIECT

01-22

▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, IN EXTRAVILAN LOC. GALDA DE JOS.

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. se stabilesc conditiile de amplasare a 2 case de vacanta si anexele aferente, (garaj, filigorii si magazii pentru activitati de gradinarit.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G aprobat, P.U.G. in curs de avizare si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

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

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z**

P.U.G. comuna Galda de Jos

- **Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- Drumuri de exploatare la Nord-Est si Sud-Vest
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 2900 mp si se afla in proprietatea TRIC VASILE TRAIAN si TRIC CLAUDIA IULIANA, conform CF 76968.

- **Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei**

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Galda de Jos, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru locuinte si dotari aferente.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este arabil.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

In P.U.G.-ul com. Galda de Jos, aprobat prin H.C.L. nr. 36/30.06.2020, se stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul extravilan.

- **Potential de dezvoltare**

Terenul se afla in extravilanul localitatii in imediata vecinatate a limitei de intravilan, constructiile invecinate avand functiunea – zona pentru locuinte. Prin aceasta documentatie se propune introducerea in intravilan a parcelei studiate.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul se afla in extravilanul localitatii in partea de sud a acesteia si in imediata vecinatate a limitei de intravilan, constructiile invecinate avand functiunea – zona pentru locuinte.

- **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Amplasarea in apropierea intravilanului existent al localitatii, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona “culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)” în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea $a_g = 0.08g$ (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100ani$); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea $T_c=0.7sec$.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

□ 2.4. CIRCULATIA

- **Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz**

Terenul este marginit de strazi la capete, astfel incat fiecare casa de vacanta are accesul independent. Strazile existente sunt formate din drumuri de exploatare al caror profil va ramane neschimbat (4m).

Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

Terenul se invecineaza cu strazi (drumuri de exploatare) la capete.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

In prezent terenul este folosit ca arabil, pe teren nu exista nici o constructie.

- **Relationari intre functiuni**

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter rezidential.

- **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Folosinta actuala a terenului studiat fiind arabil, prin P.U.Z. se propune schimbarea destinatiei in teren pentru constructii.

- **Aspecte calitative ale fondului construit**

Constructiile invecinate au functiunea de locuinte

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

In zona exista deja dotari pentru zona rezidentiala.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona nu este afectata de riscuri naturale.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone rezidentiale.

- **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

- 2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**

- Alimentarea cu apa se va face prin put forat, iar canalizarea in sistem individual cu bazin vidanjabil.

- 2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin surse individuale (generator / panouri fotovoltaice)

- **Principalele disfunctionalitati**

- Nu este cazul

- **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

- Terenul se afla in extravilanul localitatii in imediata vecinatate a limitei de intravilan, constructiile invecinate avand functiunea – zona pentru locuinte.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

- Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

- **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

- Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

- Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- Conform CU, terenul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

- Nu este cazul

- **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- **Puncte de vedere ale populatiei**

- Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Comunei Galda de Jos.

- **Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei**

- Conform avizului de oportunitate

- **Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.**

- Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a 2 case de vacanta si anexele aferente, (garaj, filigorii si magazie pentru activitati de gradinarit. Regimul de inaltime propus este P, pentru toate constructiile propuse iar procentul de ocupare a terenului 40%. Terenul este marginit de strazi la capete, astfel incat fiecare casa de vacanta are accesul independent. Accesul la parcele se face independent direct din cele doua drumuri de exploatare fara a afecta profilul drumului si vecinatatile acestuia. Pentru asigurarea utilitatilor (apa, gaz, curent) nu se executa interventii asupra drumului, acestea fiind realizate in sistem individual. Aliniamentul prevazut la strazile existente de 3.5m al caror profil transversal va ramane neschimbat (4m). Terenul se afla in extravilanul localitatii in imediata vecinatate a limitei de intravilan, constructiile invecinate avand functiunea – zona pentru locuinte.

Prin aceasta documentatie se propune introducerea in intravilan a parcelei studiate.

REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in extravilanul localitatii

Natura proprietatii: privata

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora

Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista

REGIMUL ECONOMIC

Functiunea dominanta : Zona de locuinte

Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)

REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire : izolat

Regim maxim de inaltime admis : P

Regimul de aliniere a constructiilor

retrageri minime fata de aliniament: 3.5 m la strazile existente, al caror profil transversal va ramane neschimbat (4m)

Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri

fata de limitele laterale ale parcelei :

- retragerile obligatorii fata de limitele laterale ale parcelei sunt de 0.6, respectiv 3m

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 0.8

Organizarea circulatiei : Terenul este marginit de strazi la capete, astfel incat fiecare casa de vacanta are accesul independent.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m.

Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

□ **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

În preambulul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrări topografice, însoțite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali și respectiv a limitelor de proprietate, astfel încât propunerile P.U.Z. să asigure o cât mai adecvată abordare a investițiilor în condițiile unor cât mai reduse mișcări în regimul proprietății.

În studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. comuna Galda de Jos, au fost identificate următoarele surse de poluare care afectează calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gaze de esapament și poluarea fonică, precum și colectarea și depozitarea defectuoasă a deșeurilor.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

În P.U.G.-ul com. Galda de Jos, aprobat prin H.C.L. nr. 36/30.06.2020, se stabilește ca suprafața studiată se află în perimetrul extravilan.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de înălțime al construcțiilor maxim P și un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastică arhitecturală adoptată, prin materialele folosite și prin volumul acesteia, construcțiile se vor armoniza și integra în zonă.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

▪ **Organizarea circulației și a transportului în comun**

Terenul se învecinează cu drumuri de exploatare la capete.

Drumurile existente sunt formate din drumuri de exploatare al căror profil va rămâne neschimbat (4m).

▪ **Organizarea circulației feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulației navale**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulației aeriene**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulației pietonale**

Accesul la locuințe se va realiza pe o alee auto și pietonală, parcarile vor fi rezolvate în interiorul proprietății

□ **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone rezidentiale destinata construirii de locuinte.

Bilant teritorial zona

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI STUDIASTE	2900	100	2900	100
ZONA dezvoltare drumuri	-	-	47.34	1.63
ZONA de LOCUINTE	2900	100	2852.66	98.37
CONSTRUCTII	-	-	1141.06	40
ALEI PARCAJE	-	-	713.17	25
ZONA VERDE	-	-	998.43	35

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 0.8

□ **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE**

▪ **Alimentarea cu apa**

Se va rezolva individual prin put forat.

▪ **Canalizarea apelor uzate menajere**

Se va realiza in sistem individual (bazin vidanjabil)

▪ **Alimentarea cu energie electrica**

Se va face prin surse individuale (generator / panouri fotovoltaice)

▪ **Telecomunicatii**

Nu sunt retele in zona studiata, conectarea la acest tip de retele se va face in functie de viitoarele solicitari

▪ **Incalzirea**

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii (pe lemn) ale fiecărei constructii

▪ **Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este cazul

▪ **Salubritate**

Colectarea si evacuarea deseurilor menajere se va face de catre serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare

□ **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

▪ **Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare**

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

▪ **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

▪ **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

- **Depozitarea controlata a deseurilor**

Depozitarea deseurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de catre o firma de salubritate.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.**

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

- **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituire de zone protejate.

Conform CU, terenul nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

- **Refacerea peisagistica si reabilitare urbana**

Nu este cazul

- **Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz**

Nu este cazul

- **Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore**

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

□ **3.8. Obiective de utilitate publica**

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform plansei de reglementari.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone rezidentiale.

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.



INTOCMIT
ARH. LAURA BAURDA

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE DOUA CASE DE VACANTA, DOUA FILIGORII SI DOUA ANEXE**", amplasata in extravilanul localitatii Galda de Jos.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. comuna Galda de Jos.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare comeniului. R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

3. Domeniul de aplicare

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica terenului studiat si amplasat in extravilanul localitatii Galda de Jos.

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona rezidentiala;
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- ❑ **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**
Nu este cazul
- ❑ **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- ❑ **4.3 Suprafete impadurite**
Nu este cazul
- ❑ **4.4 Resursele subsolului**
Nu este cazul
- ❑ **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**
Nu este cazul
- ❑ **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**
Nu este cazul
- ❑ **4.7 Zone construite protejate**
Nu este cazul

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- ❑ **5.1 Expunerea la riscuri naturale**
Nu este cazul
- ❑ **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- ❑ **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**
Nu este cazul
- ❑ **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi in sistem independent, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- ❑ **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, reconfigurari functionale se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate
- ❑ **5.6 Procentul de ocupare a terenului**
P.O.T. propus = 40%
- ❑ **5.7 Lucrari de utilitate publica**
Strada propusa completeaza trama stradala publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

- ❑ **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**
Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

❑ **6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate retrase cu 3.5m fata de accesul din strazile existente, formate din drumuri de exploatare al caror profil va ramane neschimbat (4m).

❑ **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**
Nu este cazul

❑ **6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA**
Nu este cazul

❑ **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**
Nu este cazul

❑ **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**
Nu este cazul

❑ **6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerile vor fi de 3.5m fata de accesul din strazile existente, formate din drumuri de exploatare al caror profil va ramane neschimbat (4m). Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

❑ **6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.

Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in plansa de reglementari urbanistice

Se permit doar anexe gospodaresti cu functiuni complementare locuintei (garaje, bucatarii de vara, etc), care trebuie sa pastreze distantele fata de vecini si fata de cladirile de pe parcela proprie.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

❑ **7.1 Accese carosabile**

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

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

Accesul la parcele se face independent direct din cele doua drumuri de exploatare fara a afecta profilul drumului si vecinatatile acestuia.

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

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

❑ **7.2 Accese pietonale**

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

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

□ 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.

Se pot realiza orice construcții și amenajări care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitate corespunzătoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care există surse de finanțare asigurate de investitori sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

Trebuie să se respecte zonele de protecție a rețelelor care sunt în perimetrul intravilan.

Se recomandă ca sursele, construcțiile și instalațiile centrale de alimentare cu apă potabilă precum și rețele de distribuție să se protejeze prin instituirea zonelor de protecție sanitară cu regim sever și zonelor de restricție conform reglementărilor în vigoare și se interzic racorduri, comunicații și legături ale rețelei de apă potabilă și rețelei de apă destinate altor scopuri.

□ 8.2. Realizarea de rețele edilitare

Unde nu este posibilă racordarea la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem individual care să respecte art. 34 din Ordinul nr. 119/2014 cu completările ulterioare, (fosa septică se amplasează la 10m față de orice locuință), precum și prevederile Codului Civil;

□ 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

În momentul executării sistemelor centralizate de alimentare cu apă și canalizare în zonă, proprietarul se obligă să racordeze construcția conform regulilor impuse de Consiliul Local;

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

□ 9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Suprafața minimă a parcelei este de 700 mp.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I și de către Primăria comunei Galda de Jos.

Se vor crea parcele distincte pentru dezvoltarea strazilor conform planșei de reglementări.

□ 9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile vor avea un regim de înălțime maxim P, $H_{max} = 12.00m$.

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

Pot fi autorizate construcțiile având frontoane, lucarne ce depășesc înălțimea cornisei cu condiția ca acestea să nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafața acoperișului. (respectând în același timp art. 3 alin. 1 din Ordinul 119/2014)

□ 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Materialele și tehnicile de lucru utilizate la construcții noi și la lucrările de supraetajare și modernizare.

Construcțiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

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

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejuriri si parcaje.

□ 10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

□ 10.2. Spatii verzi plantate.

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

□ 10.3. Imprejuririle

Imprejuririle vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejurirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul UTR = zona pentru locuinte individuale urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, zona de locuinte individuale in regim P
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

IV . PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

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

- Generalitati
- Utilizare functionala
- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

○ Generalitati

Tipurile de zone functionale;

Funciunea dominanta a zonei;

Funciuni complementare admise zonei.

○ Utilizare functionala

Utilizari permise;

Utilizari permise cu conditii;

Utilizari interzise.

○ Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

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

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = zona pentru locuinte individuale

Prin prezentul P.U.Z. se pastreaza unitatea teritoriala propusa prin PUG

1. Generalitati

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona de locuinte individuale

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona de locuinte individuale

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- locuinte familiale izolate
- echipamente publice.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari: servicii compatibile cu functiunea de locuire

2.2. Utilizari permise cu conditii

Anexe gospodaresti, garaje si alte functiuni compatibile (conf. pct. 1.3.).

2.3. Utilizari interzise:

1. activitati generatoare de poluare de orice fel a solului, subsolului, apelor si aerului;
2. activitati industriale;
3. activitati generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii);
4. activitati ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul public si domeniul privat. Retragerile fata de accesul din strazile existente, formate din drumuri de exploatare al caror profil va ramane neschimbat (4m), vor fi de 3.5m.

Retragerile fata de limitele laterale ale parcelelor vor fi 3m, respectiv 0.6m.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accesul la parcele se face independent direct din cele doua drumuri de exploatare fara a afecta profilul drumului si vecinatatile acestuia

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

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

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

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

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

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil – III;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

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

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

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

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

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

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

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

POT max. admis =40%, CUT max.admis = 0.8

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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



**INTOCMIT
ARH. LAURA IOANA BAURDA**