

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian, Nr. 17A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba  
J01/567/11.05.2005  
CUI: 17574610

Tel/fax: +40 258 811 500 Tel: +40 744 633 713  
[e-mail: capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR  
URBANISTICE APROBATE – CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MIXT,  
CONSTITUIT DIN: LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI PUBLICE (SPAȚII  
COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII  
INTERIOARE AGREMENT – SPORT – RELAXARE, SPAȚII MEDICALE,  
SPAȚII EDUCATIVE ȘI/SAU ALTELE), PARCAJ AUTO INTERIOR ȘI  
EXTERIOR, AMENAJARE SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, TEREN DE SPORT  
MULTIFUNCȚIONAL, SPAȚII PETRECERE TIMP LIBER AMENAJATE  
PEISAGER, ACCESE, PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE, PISTĂ DE  
BICICLETE, PLATFORMĂ ECOLOGICĂ, ILUMINAT ȘI SUPRAVEGHERE  
INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, EXTINDERE ȘI BRANȘAMENTE  
REȚELE TEHNICO – EDILITARE, AMPLASARE POST TRANSFORMARE ȘI  
STAȚII AUTO PENTRU ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ

## MEMORIU TEHNIC + RLU

### BENEFICIAR

SC AMISOLA INVEST SRL prin VADAN LUCRETIU - HADRIAN

### ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, Nr. 4, jud. Alba

### PROIECTANT GENERAL

S.C. ARENCO SOLUTIONS SRL

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

### COLABORATOR

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

DATA

03.2024

## **CUPRINS – PARTEA SCRISĂ**

### **MEMORIU TEHNIC**

#### **1. INTRODUCERE**

---

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
  - 1.3.1. Solicitari ale temei program
  - 1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata
- 1.4. Obiective
- 1.5. Cadrul legal

#### **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

---

- 2.1. Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.
- 2.2. Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.
- 2.3. Concluzii

#### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

---

- 3.1. Încadrare în localitate
- 3.2. Evoluția, caracterul și aspectul arhitectural urbanistic al zonei
- 3.3. Situația juridică a terenului
- 3.4. Accesibilitatea la caile de comunicație
- 3.5. Analiza funcțională și a fondului construit
- 3.6. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 3.7. Echipare edilitară existentă
- 3.8. Probleme de mediu
- 3.9. Concluzii

#### **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ/REGLEMENTĂRI**

---

- 4.1. Obiective noi propuse prin tema program
- 4.2. Funcționalitatea urbanistică:
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :
- 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:
- 4.5. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.7. Principii, soluții și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural
- 4.8. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși
- 4.9. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

#### **5. CONCLUZII**

---

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian, Nr. 17A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba  
J01/567/11.05.2005  
CUI: 17574610  
Tel/fax: +40 258 811 500 Tel: +40 744 633 713  
[e-mail: capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## **BORDEROU – PIESE DESENATE**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ                | U1 |
| 2. SITUAȚIA EXISTENTĂ                | U2 |
| 3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE          | U3 |
| 4. POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ | U4 |
| 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR   | U5 |
| 6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE        | U6 |

ÎNTOCMIT,  
urb. IVAȘCU BIANCA

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE – CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MIXT, CONSTITUIT DIN: LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI PUBLICE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII INTERIOARE AGREMENT – SPORT – RELAXARE, SPAȚII MEDICALE, SPAȚII EDUCATIVE ȘI/SAU ALTELE), PARCAJ AUTO INTERIOR ȘI EXTERIOR, AMENAJARE SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL, SPAȚII PETRECERE TIMP LIBER AMENAJATE PEISAGER, ACCESE, PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE, PISTĂ DE BICICLETE, PLATFORMĂ ECOLOGICĂ, ILUMINAT ȘI SUPRAVEGHERE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, EXTINDERE ȘI BRANȘAMENTE REȚELE TEHNICO – EDILITARE, AMPLASARE POST TRANSFORMARE ȘI STAȚII AUTO PENTRU ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ

**NR. PROIECT:** 46/ 2023

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**DATA ELABORARII:** MARTIE 2024

**AMPLASAMENT:** Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba

**BENEFICIAR:** SC AMISOLA INVEST SRL prin VADAN LUCRETIU - HADRIAN

**Adresa de contact:** Mun. Sibiu, jud. Sibiu, Calea Cisnădiei, nr. 3, et. 6 ap. 24

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian, Nr. 17A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba  
J01/567/11.05.2005  
CUI: 17574610  
Tel/fax: +40 258 811 500 Tel: +40 744 633 713  
[e-mail: capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## 1.2. Colectiv de elaborare

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

**COLABORATOR:** SC URBIA BIROU DE PROIECTARE SRL

**ŞEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**PROIECTANT  
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 ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE – CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MIXT, CONSTITUIT DIN: LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI PUBLICE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII INTERIOARE AGREMENT – SPORT – RELAXARE, SPAȚII MEDICALE, SPAȚII EDUCATIVE ȘI/SAU ALTELE), PARCAJ AUTO INTERIOR ȘI EXTERIOR, AMENAJARE SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL, SPAȚII PETRECERE TIMP LIBER AMENAJATE PEISAGER, ACCESE, PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE, PISTĂ DE BICICLETE, PLATFORMĂ ECOLOGICĂ, ILUMINAT ȘI SUPRAVEGHERE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, EXTINDERE ȘI BRANȘAMENTE REȚELE TEHNICO – EDILITARE, AMPLASARE POST TRANSFORMARE ȘI STAȚII AUTO PENTRU ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ*”.

Prezenta documentație are ca obiect mai multe parcele, care însumează toate o suprafață totală de 103219,917 mp, conform extraselor de Carte Funciară ale terenurilor din interiorul limitei zonei reglementate. Terenuri care, sunt în proprietatea privată ale unor entități fizice sau juridice. Parcela de la care a pornit intenția de elaborare a proiectului și anume parcela identificată cu CF 72764, are o suprafață de 10919 mp conform informațiilor menționate în extrasul de carte funciară.

Beneficiarii parcelei identificată cu CF 72764 își doresc reglementarea terenului în scopul construirii unui complex imobiliar mixt care să cuprindă numeroase dotări publice și care să deservească populația prezentă în zona studiată.

#### 1.3.1. Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- conversia funcțională a unei părți din unitatea teritorială de referință, de la **UTR MI - zonă mixtă de industrie, depozitare, logistică, zona construcții aferente**, conform „PUG Alba Iulia” aprobat cu HCL 158/2014; în **UTR MA2m –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P + 5 - 10 niveluri**

- stabilirea reglementărilor urbanistice : suprafața de edificabil, retragerile față de aliniament și față de limitele laterale și cele posterioare, stabilirea acceselor pe parcele, a spațiilor destinate circulațiilor pietonale și auto și a zonelor aferente spațiilor verzi ;
- pentru parcela identificată cu CF 72764 : s-a realizat reorganizarea planimetrică a configurației existente prin propunerea a 3 corpuri de clădire reprezentând locuirea colectivă, corpuri care vor avea înălțimi variate ; pentru care s-au propus parcuri supraterane și subterane, s-au propus spații pietonale și auto menite să crească valoarea terenului prin configurarea funcțională bună a acestora și nu în ultimul rând s-a asigurat necesarul de spații verzi ca un aport față de ce există acum ;

### **1.3.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al Municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat prin „*PUG Alba Iulia*” aprobat cu HCL 158/2014.

## **1.4. Obiective**

Prin reglementările urbanistice se va prezenta modul de construire și amplasare a complexului imobiliar mixt 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.

## **1.5. Cadrul legal**

Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele prevederi legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.
- Metodologie privind continutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Proiect 222/ 2001 si Ghid de elaborare PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 13 N/1999
- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03.03.2006 cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10 din 18.01.1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123/2007;
- Legea nr. 123 din 10.06.2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;
- Ordinul nr. 34/N din 7.11.1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23.06.1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;



- Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului;
- Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12.10.2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29.07.1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2.701 din 30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;
- H.G. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;
- H.G. nr. 1.076 din 08.07.2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G. nr. 1.739 din 6.12.2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
- H.G. nr. 445 din 08.04.2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- O.U.G. nr. 43 din 03.01.1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 12.12.2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 54 din 28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.**

- „PUG Alba Iulia” aprobat cu HCL 158/2014;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

### **2.2. Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.**

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

### **2.3. Concluzii**

- Regim juridic:
  - imobilurile sunt situate toate în intravilanul Municipiului Alba Iulia
  - localizate în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
  - localizate în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
  - imobile aflate în proprietatea persoanelor fizice sau juridice;
  - categoria de folosință: curți construcții
- Reglementari urbanistice UTR: În „PUG Alba Iulia” aprobat cu HCL 158/2014, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona “**UTR MI - zonă mixtă de industrie, depozitare, logistică, zona construcții aferente**”

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### 3.1. Încadrare în localitate

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Vest a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în proximitatea zonei periferice a orașului, aproape de una dintre cele mai importante „porți” de intrare/ieșire în/din oraș, punct-cheie, care face legătura cu drumul de mare viteză A10, iar la scară mai largă, cu Municipiul Cluj-Napoca, acesta fiind următoarea localitate-vecină de dimensiuni mari, situată la o distanță temporală de aproximativ o oră, deci relativ mică. Această proximitate cu zona periferică a orașului reprezintă un mare plus în situația actuală – căci în timp, se urmărește o dezvoltare intensă de-a lungul atât a arterelor principale de circulații, cât și a acestor noduri de intrare/ieșire în/din oraș, cum este și cazul prezent. Întregul perimetru studiat are formă poligonală, în suprafață totală de 103219,917 mp conform datelor topografice existente și a Cărților Funciare existente. Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, pe care există actualmente plasate construcții, precum sunt figurate în planșa U2\_Planul siutației existente.

Pentru CF 72764, vecinătățile amplasamentului sunt:

- pe latura de Nord-Est, de proprietatea privată a Statului Român și de alte 2 proprietăți private ale persoanelor juridice: SC ALBATROS GOLD SRL și cea de-a doua: M.A.D.R. AGENȚIA NAȚIONALĂ FITOSANITARĂ;
- pe latura de Est, de proprietăți private ale persoanelor juridice: SC FLORADI PROD COM SRL;
- pe latura de Sud și Sud-Vest, de domeniul public al Municipiului Alba Iulia – circulații auto și (str. Al. Ioan Cuza și str. Fabricilor);

Pentru întreaga suprafață reglementată, vecinătățile acestuia sunt:

- pe latura de nord-est, de o proprietate privată ale persoanelor juridice: GEA EVENT SRL;
- pe latura de est, de 12 proprietăți private ale unor persoane juridice;
- pe latura de sud de domeniul public al Mun. Alba Iulia – circulație auto (str. Fabricilor)
- pe latura de vest de domeniul public al Mun. Alba Iulia – circulație auto (str. Al. Ioan Cuza).

### **3.2. Evoluția, caracterul și aspectul arhitectural urbanistic al zonei**

Fondul construit nu este tocmai densificat în această zonă, deoarece este un fond construit caracterizat de mixitate industrială, deci automat de hale industriale sau de depozitare, sau pur și simplu clădiri de birouri ale anumitor sedii de firme. Inserțiile de clădiri sunt relativ moderne, însă starea acestora considerăm că este una mediocră, unde punctual se regăsesc clădiri mai prost întreținute. Morfologia urbană tinde spre un țesut destul de omogen (căci este tipic caracterului mixt), dar dezorganizat (datorită poziționării parcelelor haotic, în toate direcțiile), unde regăsim parcele de dimensiuni foarte mari, cu deschideri la stradă și adâncimi ample. Având în vedere aceste tendințe menționate, se remarcă o necesitate firească de a pune în valoare și de a resuscita un teritoriu aflat deja în proces de stagnare spre degradare. Din punct de vedere funcțional, acest teritoriu nu a cunoscut până acum o dezvoltare anume, fiind o parte destul de insipidă și chiar invizibilă din oraș (spunem asta deoarece, percepută de la strada principală, str. Al. I. Cuza, zona este considerată a fi una de tranzit rapid, cu foarte puține clădiri aliniate aproape de stradă, majoritatea fiind retrase, cu o zonă de spații verzi neîngrijită la stradă care rupe contactul vizual cu ce se află dincolo de împrejurimi). Singura inserție nouă în cadrul zonei studiate, este gigantul spațiu comercial tip mall „Carolina Mall”, care a fost propunerea ce credem noi că a setat startul în ce privește resuscitarea atât de necesară a zonei.

### **3.3. Situația juridică a terenului**

Din punct de vedere topografic, zona reglementată este compusă din mai multe parcele, aparținând persoanelor juridice sau a proprietății publice a statului; iar parcela de la care a pornit subiectul acestui PUZ, având CF 72764, are o suprafață de  $S = 10\,919$  mp; fiind proprietatea privată ale entităților juridice SC AMISOLA INVEST. Asupra acestei parcele nu se aduce niciun fel de modificare juridică. Accesele pe loturi, vor fi asigurate/propuse, în acest caz, și se vor obliga să aibă o deschidere de minim 6,6 m (din str. Al. Ioan Cuza, str. Fabricilor, sau Str. Gării).

### **3.4. Accesibilitatea la caile de comunicație**

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal bine întreținut, după cum urmează: unicul acces principal existent direct din strada Alexandru Ioan Cuza. Str. Al. Ioan Cuza este o stradă de categoria II-a – de legătură, având 4 benzi de circulație (2 benzi pe fiecare sens), care se descarcă și are legătură, mai departe, cu două căi de circulație majore, care traversează orașul (DN1 /

E81 și mai departe cu A10 – autostradă cu trafic de mare viteză), fapt ce îi crește, terenului studiat, enorm gradul de accesibilitate. Cea de-a doua stradă tangentă la zona studiată (Fabricilor), la care în prezent parcela nu are deschidere directă, este o stradă de categoria a III-a – colectoare, având 2 benzi de circulație, care preia fluxurile de trafic auto prezente în vecinătatea Carolina Mall – fluxuri extrem de importante în ce privește popularea zonei cu noi utilizatori, reprezentând de asemenea un mare avantaj. Cea de-a treia stradă ce mărginește terenul studiat este str. Gării (pe latura de est), care se întrerupe într-un punct căci este „înfundată” de proprietăți private și nu mai ajunge să se descarce în str. Fabricii. Pe această stradă există un trafic extrem de redus, nefiind utilizată la capacitate maximă, ci doar de către proprietarii de terenuri care au acces direct către ea. Așadar, aceste legături, îi oferă zonei studiate statutul de zonă intens tranzitată, fapt ce îi crește valoarea. Iar dacă vorbim de accesibilitate la dotările urbane, constatăm faptul că spațiul studiat este bine deservit din anumite puncte de vedere (comercial, industrial, locuire), dar slab deservită de dotări de agrement/loisir/relaxare, minus care se dorește a fi acoperit și asigurat de propunerea actuală.

### **3.5. Analiza funcțională și a fondului construit**

Din punct de vedere funcțional, zona nu a prezentat o tendință de dezvoltare tipică până acum puțin timp, când a fost reactivată din acest punct de vedere de hiper-investiția noului centru comercial Carolina Mall (aflat în imediata vecinătate a arealului reglementat). Până atunci, spațiul studiat nu a pulsat nicicum la nivelul orașului, având, la momentul respectiv, un caracter industrial subutilizat și șters/fad/slab întreținut. Însă după momentul activării centrului comercial, zona a fost adusă în atenția investitorilor, aceasta dobândind un nou caracter și îndrăznim să menționăm că pe lângă acest nou potential, se remarcă o nevoie reală de dezvoltare. Necesitate care va fi satisfăcută prin prezentul proiect. La scară mezzo-teritorială, din analiza contextului actual și al vecinătăților, se observă faptul că acest spațiu reglementat, este înconjurat în celelalte 3 părți (excluzând-o pe cea periferică industrială), de funcțiuni de locuire. În imediata proximitate regăsim trei cartiere de tip „dormitor”: Ampoi I, Ampoi II și Ampoi III și continuând traseul către zona de intrare/ieșire în/din oraș, se observă și cartierul de locuințe individuale Bărabanț. Așadar se remarcă o necesitate firească de dezvoltare a funcțiunii de locuire, intervenție pe care dorim s-o înfăptuim prin propunerea actuală, pentru a asigura continuitate în procesul de dezvoltare al orașului.

Țesutul urban actual este unul destructurat, neuniform, specific zonelor industriale, caracterizat de parcele de dimensiuni ample, ce au deschideri mari la străzile principale.

Fondul construit este degradat/ slab întreținut, deoarece se regăsesc numeroase construcții existente în stare deteriorată, care nu pun în valoare un teren extrem valoros la nivelul orașului. Pentru a întări și exemplifica aceste puncte de vedere, menționăm că, în prezent, în cadrul limitelor studiate, pe terenul având CF 72764, se regăsesc un număr de 11 clădiri neutilizate, în starea anterior menționată. Așadar, prin prezentul proiect, se urmărește, în primul rând, conferirea unei noi identități zonei, prin transformarea caracterului actual (de industrie), într-un caracter de funcțiuni mixte unde va predomina funcțiunea de locuire, cu inserții de spații comerciale, împreună cu dotările complementare acestora, cu scopul de a deservi noul flux de utilizatori ce tranzitează zona. Iar în al doilea rând, se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona studiată, prin impunerea unor noi clădiri și funcțiuni, menite să resusciteze zona și să folosească rezervele de teren la maximum, în acord cu potențialul pe care acesta îl are.

Actualmente, arealul menționat este reglementat sub funcțiunea **UTR MI - zonă mixtă de industrie, depozitare, logistică, zona construcții aferente**, conform „PUG Alba Iulia” aprobat cu HCL 158/2014; și pentru a susține perspectiva descrisă anterior, se propune conversie funcțională în **UTR MA2m –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P + 5 - 10 niveluri**, în care se admit locuințe colective și dotări aferente acestora. Prin această conversie se urmărește valorificarea la maximum a terenurilor subutilizate, cu potențial extrem de prețios pentru oraș; iar acest lucru se înfăptuiește prin realizarea unor construcții noi, care vor fi complementare cu cele existente în imediata vecinătate și care vor respecta un limbaj architectural uniform, menite să servească ca model și ca reper în cadrul viitoarelor dezvoltări.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului ambelor PUG-uri, atingând cu precădere un maxim de parter plus două niveluri (P+2).

### 3.6. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Terenul studiat face parte din aria de deservire a unui element major al cadrului natural al Mun. Alba Iulia, situat în proximitatea acestuia: Râul Ampoi, 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 vecinătăților, deoarece această alăturare, crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă. Însă menționăm faptul că între terenul studiat și Râul Ampoi, sunt existente alte proprietăți private ale persoanelor

juridice (Carolina Mall), care joacă rol de „bariere”. Malul râului pe această porțiune este accesibil publicului; așadar concluzia este că terenul are potențial de dezvoltare și mai mult pentru zone verzi care să funcționeze asemeni unor inserții tip „punct” sau „fâșie”, și care să facă legătura cu elementul principal natural menționat anterior.

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.

Principalul curs de apă prezent în vecinătatea terenului studiat, este râul Ampoi.

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

### **3.7. Echipare edilitară existentă**

În prezent, cele două străzi tangente zonei reglementate pe laturile de est și vest (str. Al. I. Cuza și str. Gării), sunt complet echipate cu toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică), fapt ce atrage automat racordarea (care este deja înfăptuită) a tuturor proprietăților tangente la aceste rețele edilitare prezente.

Amplasarea construcțiilor 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.

### **3.8. 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 Municipiului Alba Iulia 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 Municipiului Alba Iulia 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.

### 3.9. Concluzii

Toate acestea fiind menționate, prin prezentul proiect se dorește rezolvarea minusurilor,/ a disfuncționalităților, în egală măsură cât se dorește potențarea la maxim a avantajelor prezentate. Considerăm așadar că zona reglementată deține un potențial enorm din aceste puncte de vedere și prezintă o zonă de interes major pentru dezvoltarea coerentă a țesutului, care merită pus în valoare.

## **4. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ/REGLEMENTĂRI**

### 4.1. Obiective noi propuse prin tema program

**Se propune:**

- Conversie funcțională a zonei, de la de la **UTR MI - zonă mixtă de industrie, depozitare, logistică, zona construcții aferente**, în **UTR MA2m –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P + 5 - 10 niveluri**
- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent: 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;
- Prelungirea profilului stradal (Str. Gării) și reglementarea acestei prelungiri, care va fi menită să deservească noile inserții;
- Stabilirea noilor accese menite să suporte fluxurile noi și să nu îngreuneze circulația existentă;



- Asigurarea cel puțin a numărului minim de locuri parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- Racordarea ansamblului nou propus la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;
- Asigurarea spațiilor pietonale pentru tranzitul pietonal și a căilor de circulație auto ce vor avea rolul să deservească atât clădirile, cât și conversiile funcționale propuse;
- Se vor propune spații verzi ample care vor depăși necesarul obligatoriu, și vor fi 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 realizat al clădirilor propuse, va fi de **D+P+8**, cu H max. la atic = 28,80 m față de cota +/- 00.00 a clădirii.

Regimul de înălțime maxim propus în UTR va fi de P+ 5 – 10 niveluri.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Municipiul Alba Iulia.

#### 4.2. Funcționalitatea urbanistică:

Etapă prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se vor poziționa ulterior viitoarele inserții de funcțiuni mixte.

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Municipiului Alba Iulia, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă mixtă cu înclinație spre zone mixte unde va predomina locuirea colectivă. Iar asta se realizează propunând un nou UTR și o nouă zonă funcțională, atât complementară, ba chiar aceeași (mixtă cu accent pe locuire) cu reglementările și funcțiunile vecine: UTR propus UTR MA2m –Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P + 5 - 10 niveluri. Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește caracterul funcțional ca o inserție firească.

Propunerea de conversie funcțională, de la UTR MI - zonă mixtă de industrie, depozitare, logistică, zona construcții aferente, conform „PUG Alba Iulia” aprobat cu HCL 158/2014, în UTR MA2m –Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P + 5 - 10 niveluri asigură o zonă funcțională complementară cu reglementările și funcțiunile vecine, fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane și a continuității funcționale urbane a zonei, întărindu-se mixitatea funcțională ca o prelungire a zonei deja existente spre alte zone de interes urban. Cu atât mai mult, se încurajează schimbarea utilizării actuale a terenului, care în prezent este necorespunzătoare în cadrul orașului.

**Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU 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.**

#### **4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :**

- **Suprafață totală a terenului având CF 72764 = 10 919 mp**
- **Suprafață totală a terenului reglementat = 103219,917 mp**
- **Suprafață construită totală (SC) = 3517,73 mp**
- **Suprafață desfășurată totală (SD) = 20944,38 mp**

#### **4.4. 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 planșei U3\_Reglementări Urbanistice, iar propunerea respectă contextul funcțional prezent în zonă, reprezentând o nouă inserție ce va juca rol de „punte de legătură” între cartierele deja existente în vecinătate. Astfel, putem menționa faptul că acest proiect reprezintă startul unui moment istoric în evoluția morfologică și urbană a orașului: începutul procesului de legare a vechiului fond construit de locuințe colective (cartierele Ampoi I, II și III), de cartierele marginase (Bărăbanț). Și spunem asta deoarece în cazul Albei Iulia, aceste foste

sate conexe orașului (care ulterior i s-au alipit și au devenit cartiere parte din oraș), nu se percep totalmente integrate; așadar o astfel de intervenție este necesară.

În mod specific, în cadrul limitelor terenului reglementat, conform planșei U03\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE, se impun: modificarea UTR-ului actual și automat a funcțiunii existente; realizarea unui complex de locuințe colective cu spații comerciale la parter, menit să crească calitatea locuirii din toate punctele de vedere după cum urmează:

- se asigură două accese, dintr-o singură cale circulație: din str. Fabricilor, care vor avea o deschidere de min. 17,5 m; realizarea a două accese s-a înfăptuit pentru a-i crește accesibilitatea și pentru a nu aglomera strada principală unde există un trafic intens (Al. Ioan Cuza), deci automat s-a evitat crearea de ambuteiaje.
- în ce privesc clădirile, se propun 3 turnuri (C1, C2, C3), cu funcțiune mixtă de locuire colectivă cu spații comerciale la parter și dotările aferente; construcții care vor avea un demisol comun în cadrul căruia se vor regăsi 77 de locuri de parcare, 72 rastele biciclete, 51 boxe (locuri de depozitare). Turnuri în cadrul cărora se propun un număr total de 210 de apartamente (dintre care, 42 de apartamente vor fi cu 3 camere și 168 de apartamente vor fi de 2 camere), apartamente care vor dispune toate de câte un balcon fiecare pentru a crește gradul de confort al acestora.
- regimul de înălțime maxim realizat al clădirilor propuse va fi de D+P+8 și înălțime maximă de  $H_{max} = 28,80$  m.
- demisolul comun joacă rolul de element ce leagă toate corpurile între ele și generează, deasupra acestuia, terase circulabile, pe care sunt propuse parțial (terasa 1 – T1) spațiu de joacă pentru copii (tartan).

Nu pierdem din vedere faptul că se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a prelungirii firești a străzii Gării, cu un profil de 8,00 m care străbate terenul studiat de la nord la sud și care va face legătura cu str. Fabricilor.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii.

#### **4.5. 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 conform PUG Municipiului Alba Iulia, ținându-se cont de retragerile laterale:

- se propune retragere de 10 m față de strada principală (str. Al. Ioan Cuza), iar față de str. Fabricilor, se propune o retragere de 3 m
- retragerea față de limita posterioară va fi de 16 m
- clădirile se vor retrage față de limitele laterale de Est: retragere de 16 m și de Vest de 7 m
- menționăm că detalierea acestui capitol se va face în RLU aferent proiectului în faza ulterioară acesteia

Singura parcelă unde putem vorbi despre amenajarea unor noi construcții este parcela având CF 72764, însă nu putem vorbi despre armonizarea acestor inserții noi cu clădirile existente, deoarece cele existente se vor demola complet. Celorlalte parcele care fac parte din limita terenului reglementat, li se vor aduce modificări strict de ordin funcțional.

Fiecare proprietar în parte va ține cont de mențiunile prevăzute în Regulamentul aferent acestui proiect; printre care și de regimul de înălțime de maxim, care se poate încadra armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții în care plusăm cu numărul de registre, poate deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea vechiului fond construit și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern, mai ales în situații (cum este și aceasta), în care fondul construit existent nu este foarte bine întreținut. 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 este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente și propuse, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Pentru a asigura o bună accesibilitate și fluentă a fluxurilor atât pietonale cât și auto, s-a optat pentru prelungirea Străzii Gării, care traversează longitudinal terenul reglementat, de la nord la sud, prelungire care se va realiza într-o manieră firească, aproximativ urmând același traseu pe care aceasta o are în prezent, cu posibilitate de legătură cu una din străzile propuse pe terenul având CF 72764, pentru a se descărca direct în str. Fabricilor. Aceste legături sunt menite să faciliteze tranzitul auto din zonă. Această stradă prezintă un profil stradal ce are o ampriză totală de 8,00 m, cu dublu sens, constituită dintr-un carosabil cu o deschidere de 6,00 m, (3,00 m pe fiecare sens), și câte un trotuar de 1,00 m fiecare pe ambele laturi. Menționăm că această prelungire este sugerată în planșa U3\_Reglementări urbanistice și că în cadrul acesteia se va institui servitute de utilitate publică în favoarea Primăriei, sau cedarea proprietății publice, conform planșei U4\_Proprietatea asupra terenurilor.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incinta având CF 72764, se impun, specific:

- căi de circulație care să fluidizeze traficul în zonă și care să facă aceste clădiri să fie funcționale, după cum urmează:
  - căi de circulație rutieră (incluzând și rampele de acces la demisol); propunându-se o cale de circulație rutieră cu două benzi (1 x bandă/sensul de circulație) din str. Fabricilor, care este perimetrală și are un profil de 6 m;
  - căi de circulații pietonale, menite să deservească toate zonele în care s-au propus dotări, pentru ca acestea să fie cât mai facil accesibile
  - ca un plus – se încurajează eficientizarea mobilității urbane în zonă, prin asigurarea mai multor spații de acest gen, după cum urmează: spațiu special destinat rastelurilor de biciclete; spațiu special destinat unei piste de bicicletă, dar și o pistă de alergare, atât pentru locuitori, cât și pentru tranzitorii zonei.
- s-a asigurat un număr total de 247 de locuri de parcare (170 supaterane și 77 subterane) care să deservească necesarul conform normelor și normativelor în vigoare, atât pentru zona de locuire, cât și pentru zonele comerciale și utilizatorii care vor fi în tranzit temporar; iar în plus, pentru a se încuraja traficul nepoluant, s-au asigurat un număr de 3 locuri de parcare care sunt prevăzute cu stații de încărcare electrică pentru mașinile electrice; iar pentru a susține persoanele cu

dizabilități, s-a propus un număr total de 2 locuri de parcare special amenajate pentru aceștia

#### **4.7. Principii, soluții și modalități de integrare și valorificare a 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. 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.

Redăm o atenție sporită activităților de loisir/relaxare, pentru a completa minusul existent actual în cadrul acestor dotări, așadar plusăm prin asigurarea unui spațiu amplu de joacă pentru copii în suprafață totală de 327,249 mp.

Se propune îmbunătățirea cadrului natural prin asigurarea mai multor spații verzi generoase (spații verzi la sol = 1523,017 mp), care vor fi tratate special din punct de vedere peisagistic pentru a se asigura o calitate estetică superioară; spații verzi propuse după cum urmează:

- spațiul verde adiacent accesului dinspre strada Al. Ioan Cuza („de la intrare”) – va suferi o tratare deosebită din punct de vedere peisagistic (se vor propune diferite specii de ierburi ornamentale perene, menite să confere o percepție luxuriantă și în același timp simplistă a spațiului); acest spațiu va fi dispus în terase, pentru a conferi profunzime;
- spațiile verzi din fața intrărilor de bloc – vor fi dispuse în terase pentru un plus de profunzime și în jurul lor, perimetral, se vor prevedea spații de odihnă (bănci); iar dacă tot suntem la acest capitol, menționăm faptul că s-au propus foarte multe zone de acest fel (de odihnă) în cadrul ariei reglementate, deoarece se dorește ca acest cadru nou realizat să fie unul prietenos și primitor cu locuitorii lui și să încurajeze legăturile sociale create între viitorii vecini, (determinându-i să rămână/să stea în interiorul complexului) și de ce nu, chiar să atragă un flux nou de utilizatori;

- spațiul verde la sol creat tangent la limita de Est a parcelei, care va suferi o tratare deosebită din punct de vedere peisagistic, spații care vor servi drept spații de relaxare într-un cadru intim; acest spațiu va fi prevăzut și cu bănci ca spații de odihnă pe fâșia cea mai îngustă și mai estică a parcelei, care va fi tratată special din punct de vedere peisagistic cu ierburi ornamentale, acoperitori de sol, arbuști și arbori ornamentali;
- menționăm că pentru toate spațiile verzi propuse se vor folosi specii de plante perene și arbori și arbuști indigeni, specifice locului, ce au o mentenanță redusă, dar un efect vizual de impact.

Se propune sistematizarea terenului astfel încât, terenul să fie perceput la același nivel cu cota existentă din str. Fabricilor, însă unicitatea spațiului o vom conferi prin realizarea unei diferențe de nivel de-a lungul laturii posterioare, care se va înfăptui prin asigurarea unor rampe, astfel încât parcul să fie cât mai facil; iar tot de-a lungul acestei laturi se propune, în cadrul clădirii, un demisol, spre care vor exista 3 rampe de acces, pentru a facilita tranzitul auto.

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

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, iar fiecare proprietar în parte va avea obligația de a încheia un contract de prestare a serviciilor de salubritate cu firmele competente.

#### 4.8. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcțiilor: conform planșei U3 – Reglementări Urbanistice și a prevederilor menționate în RLU aferent;
- Împrejmuirea va fi realizată ținând cont de limitele actuale ale terenului studiat și de prevederile menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de **P+10 niveluri**, după cum urmează, pentru CF 72764 : se propune H max. la atic = 28,80 m stabilită de la cota terenului
- 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.



- POT propus = 40 %
- POT realizat = 32.22%
- CUT propus = 1,92
- CUT realizat = 1,92
- Așadar, se propune o majorare de 20 % a valorii CUT actuală ( cu o creștere, de la 1,6 la 1,92), pentru a întări caracterul de zonă mixtă și a asigura dotările necesare în cadrul clădirilor propuse.

#### 4.9. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat - 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 Distribuție) și devine obligatoriu ca toate aceste rețele edilitare să fie îngropate.

Viitoarele construcții propuse se vor brânșa treptat la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala fiecărui proprietar de parcele în parte, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către proprietarii de terenuri.

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

## 5. CONCLUZII

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.

În ce privește conversia funcțională, concluzionăm prin faptul că, conform RLU aferent PUG Mun. Alba Iulia, în zona reglementată, se propune o funcțiune complementară cu cele prezente în zonă (de locuire + comerț și dotările aferente acestora). Ținând seamă de toți acești factori menționați, vom concluziona cu afirmația că investiția se va integra într-un mod armonios în zona studiată. Realizarea obiectivelor propuse va aduce plus valoare UTR-ului din punct de vedere economic și social după cum urmează: construcțiile noi și



planimetria spațiului care se vor propune, vor fi în acord total cu țesutul urban existent și vor reda vitalitatea zonei, prin crearea unui nou flux de utilizatori, populând astfel zona din punct de vedere social și contribuind în mod direct la ameliorarea calității locuirii în zonă. În plus, vorbind de asemenea de avantaje, menționăm și exploatarea la maxim a potențialului zonei studiate. Prin multitudinea și diversitatea de spații propuse se va crea o comunitate bine încheată, ce va cunoaște o calitate a locuirii de standarde înalte, fapt ce o va încuraja să rămână.

Consecințele realizării obiectivului propus :

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

Măsurile ce decurg din aprobarea PUZ-ului

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

Punctul de vedere al elaboratorului: prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de lotizare și realizare stradă acces, deoarece fluidizează traficul în incintă, decongestionează traficul din zona sensului giratoriu și al accesului existent, 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. Însușind 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 Mun. Alba Iulia.

Întocmit:  
urb. Bianca IVAȘCU



## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE – CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MIXT, CONSTITUIT DIN: LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI PUBLICE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII INTERIOARE AGREMENT – SPORT – RELAXARE, SPAȚII MEDICALE, SPAȚII EDUCATIVE ȘI/SAU ALTELE), PARCAJ AUTO INTERIOR ȘI EXTERIOR, AMENAJARE SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL, SPAȚII PETRECERE TIMP LIBER AMENAJATE PEISAGER, ACCESE, PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE, PISTĂ DE BICICLETE, PLATFORMĂ ECOLOGICĂ, ILUMINAT ȘI SUPRAVEGHERE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, EXTINDERE ȘI BRANȘAMENTE REȚELE TEHNICO – EDILITARE, AMPLASARE POST TRANSFORMARE ȘI STAȚII AUTO PENTRU ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ

**NR. PROIECT:** 46/ 2023

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**DATA ELABORĂRII:** MARTIE 2024

**AMPLASAMENT:** Mun. Alba Iulia, Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 4, jud. Alba

**BENEFICIAR:** SC AMISOLA INVEST SRL prin VADAN LUCRETIU - HADRIAN

**Adresa de contact:** Mun. Sibiu, jud. Sibiu, Calea Cisnădiei, nr. 3, et. 6 ap. 24

## 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 ÎN VEDEREA MODIFICĂRII REGLEMENTĂRIILOR URBANISTICE APROBATE – CONSTRUIRE COMPLEX IMOBILIAR MIXT, CONSTITUIT DIN: LOCUINȚE COLECTIVE, DOTĂRI PUBLICE (SPAȚII COMERCIALE, BIROURI, SPAȚII ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, SPAȚII INTERIOARE AGREMENT – SPORT – RELAXARE, SPAȚII MEDICALE, SPAȚII EDUCATIVE ȘI/SAU ALTELE), PARCAJ AUTO INTERIOR ȘI EXTERIOR, AMENAJARE SPAȚII VERZI, LOC DE JOACĂ, TEREN DE SPORT MULTIFUNCȚIONAL, SPAȚII PETRECERE TIMP LIBER AMENAJATE PEISAGER, ACCESE, PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE, PISTĂ DE BICICLETE, PLATFORMĂ ECOLOGICĂ, ILUMINAT ȘI SUPRAVEGHERE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE INCINTĂ, EXTINDERE ȘI BRANȘAMENTE REȚELE TEHNICO – EDILITARE, AMPLASARE POST TRANSFORMARE ȘI STAȚII AUTO PENTRU ÎNCĂRCARE ELECTRICĂ 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 și trotuarele
- zonele verzi

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea construcțiilor

Izolată sau extinderi ale construcțiilor 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 forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

7.3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și 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 imprejurimi

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.**

#### **Generalitati :**

- **MA2m –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P + 5 - 10 niveluri**

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituii, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, recreere si sport in spatii acoperite, microproducție – ateliere de confectionare sau reparare diferite obiecte, case de moda etc si locuinte (cel puțin 30% din ADC).

Zona mixta poate fi atât de forma liniara in plan dacă este dispusa in lungul principalelor artere de circulatie, in prelungirea zonei centrale, a centrelor de cartier si in locurile de concentrare a locuitorilor (autogara, gara, noduri de transport public etc) cat si de forma areala.

In zona mixta se admite conversia locuintelor existente la parter, in alte funcțiuni cu conditia mentinerii acestei funcțiuni in pondere de minim 30% din CUT.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE-** sunt admise urmatoarele utilizari:

- instituii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- hoteluri
- locuinte colective;

Funcțiuni amenajate la nivelele inferioare ale constructiilor:

- comert cu amanuntul;
- agentii de turism;
- alimentatie publica;
- mini-market-uri, super market-uri
- gradinite
- parcaje publice subterane, supraterane
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica

- showroom-uri

Amenajari urbane

- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

## **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli;

- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii subzonei.

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladiri existente, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;

- se pot pastra in continuare functiunile existente la care se pot realiza operatiuni de reabilitare sau extindere pe orizontala sau verticala in limita indicilor urbanistici aferenti subzonei din PUZ. Nu se accepta schimbari de destinatie in functiuni incompatibile cu reglementarile prezentului PUZ.

## **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE** - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;

- statii de intretinere auto-moto;

- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;

- depozitare en gros;



- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- 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.

## **SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

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

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construabila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construabila este de 500 mp., avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri intre doua calcane laterale si de minim 18.0 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente;

### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de minim 6.0 metri cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor invecinate;
- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii, sau daca regulamentele din zona nu prevad altfel;
- cladirile vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

- pentru imobilul înscris în CF cu nr. 72764, se va respecta amplasarea clădirilor față de aliniament conform planșei desenate U3\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - ( conform PUD in zona protejata ) cu urmatoarele recomandari:

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserica sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte ( cu respectarea Codului Civil ), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);
- pentru imobilul înscris în CF cu nr. 72764, se va respecta amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor conform planșei desenate U3\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.
- pentru imobilul înscris în CF cu nr. 72764, se va respecta amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă conform planșei desenate U3\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct ;

- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul.

Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUD-ului;

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri;

- se pot realiza pasaje si curte comune 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;

- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- pentru imobilul inregistrat in CF cu nr. 72764 se vor respecta circulatiile si accesese conform plansei desenate U3\_REGLEMENTARI URBANISTICE

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

cu urmatoarea conditionare:

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in cazul dezvoltarii areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulatii carosabile si pietonale publice, precum si parcaje publice

- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv in cooperare, simultan cu realizarea cladirilor; ori se va face contract de inchiriere (pe baza unei documentatii de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare intr-un parcaj colectiv existent sau a

carui constructie se va termina pana la data obtinerii autorizatiei de functionare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanta de maxim 250 metri;

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

- pentru imobilul înscris în CF cu nr. 72764 se vor respecta parcajele conform planșei desenate U3\_REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- se vor respecta și aplica prevederile HCL 421/2021 privind aprobarea „Regulamentului local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia”

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima a cladirilor P+5 - 10 niveluri ;

- in cazul fronturilor continue, cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime se va realiza astfel: daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

cu urmatoarele conditionari:

- 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 functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

## **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 din Cetate 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 trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- 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**

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.
- se vor respecta și aplica prevederile HCL 421/2021 privind aprobarea „Regulamentului local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia”

## **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- in fata fronturilor comerciale retrase 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;
- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.
- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

### **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- pentru funcțiuni mixte - POT maxim = 70%
- pentru funcțiuni de locuire colectivă – POT maxim = 40%

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

- CUT maxim = 1,92 mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice și a funcțiunilor cu destinație specială;
- din valoare CUT pe întreg U.T.R., un minim de 40% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise;

### **UTR : Cr - Zona căilor de comunicație rutieră**

#### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI :**

Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

### **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE**

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare (podeș, pod, rigolă, zid sprijin, șanțuri etc)
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI**

- Realizarea unei noi artere de circulație

#### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

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

## **SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

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

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

### **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 3.5 metri dintr-o circulație publică în mod direct
- Pentru amenajările cu rol pietonal și ocazional carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice

### **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

- se interzice staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public
- fiecare proprietar al parcelelor aferente căilor de circulații se obligă să își asigure în interiorul proprietății parcaje, ale cărui număr și dimensiuni vor fi stabilite conform normelor și normativelor în vigoare.
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

## **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
- Autorizarea executării construcțiilor în zonele de dezvoltare este permisă numai după realizarea și recepția lucrărilor de rețele tehnico-edilitare și circulații.
- 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.**

- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, construcții, parcaje, amenajări și platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și/sau arbori.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei.

## **ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete și rutieră cât și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejmuiri.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

## **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.

## **S - ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ**

### **GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI :**

Zona este alcătuită din următoarea zonă / unitate de referință:

S - subzonă cu destinație specială cu caracter urban formată din:

- unități militare;
- unități aparținând serviciilor speciale;
- unități de protecție civilă și de pază contra incendiilor;
- unități de poliție.

**Eliberarea autorizațiilor de construire se va face cu respectarea normelor specifice și cu avizele ministerelor tutelare conform legilor în vigoare pe baza documentațiilor PUD sau PUZ.**

Din considerente urbanistice se recomandă ca unitățile care necesită o protecție specială în privința vizibilității incintei să fie împrejmuite spre stradă cu un gard transparent cu înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.40 metri, dublat spre interior la circa 2.50 metri de un al doilea gard de înălțimea și opacitatea necesară, între cele două garduri fiind dispuse plantații dense de arbori și arbuști.

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ARTICOLUL 1 – 3 – fără precizări**

## **SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

**ARTICOLUL 4 – 9 – fără precizări**

## **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

**S - fără precizări**

## **ARTICOLUL 11 – 13 - fără precizări**

## **ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri, din care un soclu opac de 0,60 metri și vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare conform unor norme specifice, se recomandă dublarea spre interior, la 2.50 – 5,00 metri distanță, cu un al doilea gard conform normelor, între cele două garduri fiind plantați în mod compact arbori și arbuști;
- împrejuririle către parcelele laterale și posterioare vor fi opace, de 2,50 metri înălțime sau vor fi în conformitate cu normele specifice.

## **SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

S - POT maxim conform normelor specifice – recomandabil 50 %

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

S1 - CUT conform normelor specifice; recomandabil 1,8 mp. ADC / mp. teren

Întocmit :

Urb. Bianca IVASCU

