

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 PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA
A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

MEMORIU TEHNIC + RLU

BENEFICIAR

BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA

ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, Nr.160A, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE

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

COLABORATOR

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

DATA

02.2024

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



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

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE

NR. PROIECT: 15/ 2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2024

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moșilor, Nr.160A, jud. Alba

BENEFICIAR: BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA

Adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, str. Poligonului, nr. 10A, bl. B12, et. 2,
ap. 7

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 URUBIA 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 PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE*”.

Prezenta documentație are ca obiect o singură parcelă în suprafață totală de 311 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr. 104568. Terenuri care, sunt în proprietatea privată ale entităților fizice BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA.

Beneficiarul dorește reglementarea terenului în scopul extinderii clădirii existente pe orizontală și verticală și stabilirea acceselor pe parcelă, a parcărilor aferente și a spațiilor de circulație din interiorul lotului.

1.3.1. Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- menținerea funcțiilor existente conform PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014 – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele :
 - IS – instituții și servicii de interes local
 - LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit
 - LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit
- extinderea clădirii existente pe orizontală și verticală și stabilirea acceselor pe parcelă, poziția locurilor de parcare și plaimetria spațiilor de circulație din interiorul parcelei – în baza unui aviz de oportunitate.
- Modificarea retragerii față de aliniament la strada Calea Moșilor, de la 20.00 m, la 11,98 m (retragere preluată de la construcțiile învecinate)

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

Terenul studiat este amplasat în perimerul constructibil al Municipiului Alba Iulia, și a fost reglementat prin *PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014*.

1.4. Obiective

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

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

1.5. 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, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.
- Metodologie privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Proiect 222/ 2001 și 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.

- Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014;
- 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:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia
- localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
- localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
- imobile aflate în proprietatea persoanelor fizice BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA
- categoria de folosință: curți construcții

- Reglementari urbanistice UTR:

→ în Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona “**UTR ZM – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele:**

- **IS – instituții și servicii de interes local**
- **LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit**
- **LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit”**
 - folosință actuală: curți construcții

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Încadrare în localitate

Terenul studiat se află, în întregime, în intravilanul municipiului Alba Iulia, în partea de nord-vest a localității, la o distanță de aproximativ 1,8 km de centrul orașului, fiind ușor accesibil prin intermediul arterei de circulație care este tangentă zonei studiate pe partea de vest a acesteia: are acces direct din strada Calea Moșilor – magistrală, de categoria I, care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția principală de legătură cu DN74 (reprezentând una din porțile de intrare/ieșire în/din oraș), fapt ce îi crește gradul de

accesibilitate. Perimetrul studiat are formă poligonală, în suprafață totală de 311 mp, conform datelor topografice existente și a Cărții Funciare existente. Acesta este relativ plat, fără diferențe de nivel considerabile, pe care există actualmente plasată o construcție având următoarea utilizare: spațiu activități de întreținere corporală și alte activități de înfrumusețare, cabinete medicale individuale, spațiu administrativ și o suprafață totală de 73,205 mp.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- la nord – teren proprietate privată ale persoanelor fizice
- la est – teren proprietate privată ale persoanelor fizice
- la sud – proprietate publică a Municipiului Alba Iulia (Str. Muncel);
- la vest - teren proprietate privată ale persoanelor fizice

3.2. Evoluția, caracterul și aspectul arhitectural urbanistic al zonei

Terenul reglementat este tangent față de o stradă de categoria I – magistrală (str. Calea Moșilor), cale de circulație care asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumul național care traversează orașul (DN 74), care face legătura între mun. Alba Iulia și comuna cea mai apropiată, Ighiu (mai precis cu satele Șard, Ampoița etc). Fondul construit este destul de densificat în această zonă, care este caracterizată de inserții relative noi (unde se regăsesc utilizări mixte, împreună cu case de locuit și anexele aferente), aceste construcții aflându-se într-o stare bună. Se remarcă de asemenea mixtitatea funcțională a țesutului urban prezent în zonă (care reușește să fie totuși coerent și bine organizat), fiind caracterizat de un parcellar tipic urban și modern, unde regăsim parcele cu deschideri și adâncimi de dimensiuni normale. Având în vedere această tendință, se remarcă o necesitate firească de a pune în valoare un teritoriu aflat deja în proces de dezvoltare.

3.3. Situația juridică a terenului

Din punct de vedere topografic, zona reglementată este compusă dintr-o singură parcelă având: CF 104568, în suprafață de $S = 311$ mp, având categoria de folosință curți construcții; fiind proprietatea privată ale entităților fizice BOLCA BOGDAN-PETRU ȘI BOLCA ELENA-NICOLETA, conform contractului de vânzare încheiat în 08.09.2023.

3.4. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal, parcela fiind una de colț, tangentă la două căi de circulație: la strada Calea Moșilor de categoria I (pe latura scurtă de vest) și la o stradă de categoria a III-a (colectoare), str. Muncel. Din punct de vedere al racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul, deci implicit clădirea existentă pe parcelă este deservită de toate rețelele existente actualmente pe str. Calea Moșilor și str. Muncel (apă, gaz, electricitate, canalizare). Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este una bine deservită din acest punct de vedere, parcela făcând parte dintr-un areal aflat în curs de dezvoltare și modernizare și unde actualmente se regăsesc principalele servicii specifice zonei mixte. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este foarte bine deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz (*Vila Elisabeta*) fiind deja prezentă pe strada anterior menționată (str. Calea Moșilor), la o distanță de aproximativ 230 m distanță, traseu frecventat de peste 15 autobuze, având fiecare trasee diferite; așadar sunt situate la distanță mică față de parcelă, fapt e o introduce automat în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate.

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează din strada Muncel, care este o stradă cu o singură bandă, de categoria a III-a – colectoare - căci preia fluxurile din zona funcțională și le redirecționează către o stradă de importanță majoră (Calea Moșilor); aceasta având o ampriză de aproximativ 5,25 m, compusă din carosabil 4,35 m și un singur trotuar pe o latură a carosabilului, cu dimensiunea de 0,9 m. Aceste deschideri respectă și mențin în totalitate prevederile proiectului PUZ “*MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI – BĂRĂBANȚ – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT 1, LOT 2, LOT 3*” ALBA IULIA,, aprobat cu HCL 148/2020; asupra cărora nu se vor aduce niciun fel de modificări prin prezentul proiect.

3.5. Analiza funcțională și a fondului construit

Fondul construit este unul omogen, caracteristic zonei mixte tangent unei căi de circulație majoră în oraș, unde sunt prezente inserții relativ noi (case de locuit și anexe aferente împreună cu diferite sedii ale anumitor firme), aceste construcții aflându-se într-o stare bună spre foarte bună. Tipologia de parcelar este una specifică zonelor mixte, ce prezintă deschideri mai mici la stradă, dar adâncimi mari. Din punct de vedere funcțional, zona nu prezintă o tendință de dezvoltare tipică, ci mai degrabă una de conservare a funcțiilor existente, dar acest fapt se datorează și varietății funcționale posibile în zona

mixtă, care poate permite mai multe utilizări, aşadar nu se doreşte schimbarea acestui caracter. De asemenea şi caracterul zonei în sine este unul care sprijină şi întăreşte caracterul mixt: alăturare faţă de o circulaţie majoră la nivel de oraş. Aşadar zona are potenţial de dezvoltare în cadrul aceluiaşi reglementări existente.

Din punct de vedere al reglementării funcţionale prezente, zona este reglementată anterior prin Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 108/31.03.2008 şi Planul Urbanistic Zonal aprobat cu HCL 380/19.12.2014, zona se află în perimetrul intravilan construitibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona UTR ZM – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele:

- IS – instituţii şi servicii de interes local
- LM2a1 – locuinţe individuale în regim de construire individual, cuplat, înşiruit
- LM2a2 – locuinţe colective în regim de construire izolat, cuplat, înşiruit.

În ce priveşte regimul de înălţime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG şi PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 şi HCL 380/19.12.2014, atingând cu precădere un maxim de parter plus trei etaje (P+3).

3.6. Elemente ale cadrului natural şi/sau zone construite protejate

Terenul studiat nu beneficiază de elemente majore al cadrului natural, deoarece nu există asemenea spaţii în vecinătatea terenului, căci este un teritoriu destul de densificat cu clădiri. Aşadar inserţiile de spaţii verzi devin necesare pentru a creşte calitatea locuirii, a vieţii, a aerului şi a biodiversităţii în zonă.

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 şi 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 şi Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată şi 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 protecţie a monumentelor istorice şi a siturilor arheologice şi nu se află în Zona Protejată Construită.

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

3.7. Echipare edilitară existentă

În prezent, străzile tangente zonei reglementate (str. Muncel și str. Calea Moșilor), sunt complet racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică). Cu atât mai mult cu cât clădirea existentă propusă spre extindere este deja racordată la toate rețelele edilitare, fapt ce denotă automat branșarea și a extinderii acestora la toate rețelele.

Amplasarea extinderii 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:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent și a PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent și a PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Reglementarea parametrilor urbanistici în baza cărui se va înfăptui extinderea clădirii existente.
- Proprietarii parcelei se vor obliga să asigure minim 2 locuri parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- Racordarea extinderii automat la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în cadrul clădirii existente: proprietarii (persoane fizice) se obligă să susțină material racordarea;
- Spații pietonale pentru tranzitul pietonal și circulație auto (de tip shared-space) ce vor avea rolul să deservească fluxul nou adus prin extindere;
- Se vor propune spații verzi care să respecte suprafețele minime necesare, menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimatul urban deja prezent în zonă.
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
- Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații
Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **P+1**.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Municipiul Alba și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014.

4.2. Funcționalitatea urbanistică:

Etapă prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se va poziționa ulterior viitoarea exindere a clădirii existente.

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Municipiului Alba Iulia și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă mixtă. Iar asta se realizează menținându-se UTR-ul și o zonă funcțională deja existentă în zonă. Asupra acestora nu se vor aduce niciun fel de modificări: UTR existent și menținut ZM – ZM2 – zonă mixtă cu subzonele:

- IS – instituții și servicii de interes local
- LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit
- LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit.

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

Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU și a PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014, 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 teren conform CF 104568 = 311 mp**
- **Suprafață totală edificabil : 118,088 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 proiectarea ansamblului a ținut cont de următoarele:

realizarea extinderii clădirii existente cu o suprafață construită totală de 44,883 mp (extindere), lot care își menține accesul existent din strada Muncel, având un regim de construire izolat.

Nu pierdem din vedere faptul că se urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic unui număr total de 4 parcaje supraterane (2 pentru utilizatorii ambelor spații existent + extindere și 2 pentru personalul angajat), a unui spațiu de tip shared space aferent circulațiilor pietonale și auto și a unor spații verzi în procent de 17%.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent și a reglementărilor impus prin PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014 (articolul referitor la 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, ținându-se cont de retragerile laterale:

- respectiv de 0,60 m pe latura de vest – conform art. 612 „Distanța minimă în construcții” din Codul Civil, situație total posibilă având în vedere că nu se aduce atingere drepturilor proprietăților vecine;
- retrageri de 3,26 m pe latura de est;
- construcția existentă rămâne amplasată față de limita posterioară exact așa cum este și în prezent: alipită față de aceasta.
- extinderea clădirii va fi propusă la o distanță de 11,98 m față de aliniamentul stradal existent (față de str. Calea Moșilor).

Regimul de înălțime de maxim P+1 etaje, se încadrează armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții de utilizare pe cât posibil de mult a potențialului construibil, poate deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea fondului construit existent și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern. Devine așadar imperativ ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

În ce privește intervenția asupra clădirilor existente în acest caz este vorba despre extinderea acesteia, cu o suprafață totală de 44,883 m (suprafață construită totală a extinderii), extindere care se va realiza atât cât se permite, în limitele edificabilului rezultat în urma aplicării reglementărilor urbanistice de care se va ține cont obligatoriu.

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 menține exact așa cum sunt realizate în prezent, fapt care se poate observa în planșa U3_Reglementări urbanistice: din strada Muncel.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incintă, se impune în cadrul Regulamentului aferent acestui proiect, asigurarea a 4 locuri de parcare supraterane în incinta parcelei (2 pentru utilizatorii ambelor spații existent + extindere și 2 pentru personalul angajat), viitorii proprietari fiind obligați să respecte această mențiune.

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. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție de spațiu verde. Se dorește urmarea acestui procedeu pentru a asigura protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

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 în parcelă s-a propus o platformă de depozitare deșeurii în suprafață de 9 mp.

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

4.8. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși

- Alinierea construcțiilor: clădirea aferentă extinderii se va amplasa retras de la strada principală (str. Calea Moșilor) la o distanță de 19,98 m față de aceasta, conform planșei U3 – Reglementări Urbanistice și a prevederilor menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de **P+1 etaj**
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.
- UTR ZM - ZM2 zonă mixtă cu subzonele:

IS - instituții și servicii de interes local

P.O.T. = 35%, C.U.T. = 1,8 (lot min. 800 mp)

LM2a1 = locuințe individuale în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit

P.O.T. = 40%, C.U.T. = 1,2 (lot min. între 200 mp și 350 mp)

LM2a2 = locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit

P.O.T. = 35%, C.U.T. = 1,2 (lot min. între 700 mp și 800 mp)

Bilanț teritorial P.U.Z. EXTINDERE CLĂDIRE EXISTENTĂ				
UTR ZM				
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	%	Suprafață (mp)	%
SUPRAFAȚA ZONEI STUDIATE	310.67	100	310.67	100
Suprafața la sol a construcțiilor	73.21	23.57	118.08	38.01
Circulații auto	160.6	51.69	0	0.00
Circulații pietonale	7.36	2.37	0	0.00
Circulații de tip shared space (auto + pietonale)	0	0.00	80.99	26.07
Platforme auto (parcări) marcate	0	0.00	50	16.09
Platforme depozitare deșeuri	0	0.00	9	2.90
Zonă spații verzi	69.5	22.37	52.38	16.86

4.9. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Actualmente clădirea existentă este bransată la toate rețelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție), fapt ce denotă bransarea automată și a extinderii acesteia la toate aceste rețele.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, în cadrul platformei de pozitare deșeuri. 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.

Consecințele realizării obiectivului propus :

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

Măsuri 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 extindere a clădirii existente, deoarece suplimentează necesarul de locuri de parcaje, contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruind 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.

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)



Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia și PUZ aprobat cu HCL 108/31.03.2008 și HCL 380/19.12.2014.

Întocmit:
urb. Bianca IVAȘCU



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)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

**DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU EXTINDERE PE
VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE
OPORTUNITATE**

NR. PROIECT: 15/ 2023

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2024

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, Str. Calea Moților, Nr.160A, jud. Alba

BENEFICIAR: BOLCA BOGDAN-PETRU, BOLCA ELENA-NICOLETA

**Adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, str. Poligonului, nr. 10A, bl. B12,
et. 2, ap. 7**

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 PENTRU EXTINDERE PE VERTICALA SI ORIZONTALA A CONSTRUCTIEI IN BAZA UNUI AVIZ DE OPORTUNITATE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

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

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

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

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

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

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

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

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

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

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

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

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

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

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

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

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

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

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

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

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

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

8.4. Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

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

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

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 :

- **“UTR ZM – ZM2 – ZONA MIXTA CONTINAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE, SERVICII DE INTERES LOCAL (SERVICII MANAGERIALE, TEHNICE, PROFESIONALE, SOCIALE, COLECTIVE SI PERSONALE, COMERT, HOTELURI, RESTAURANTE, LOISIR), ACTIVITATI PRODUCTIVE MICI, NEPOLUANTE SI LOCUINTE**

- **IS – instituții și servicii de interes local**
- **LM2a1 – locuințe individuale în regim de construire individual, cuplat, înșiruit**
- **LM2a2 – locuințe colective în regim de construire izolat, cuplat, înșiruit”**

GENERALITĂȚI: Zona este constituită din mixtura diferitelor funcțiuni publice și de interes general cu locuințele dispuse în lungul principalelor artere de circulație. În această zonă se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția ca pe ansamblu acestea să continue să reprezinte cel puțin 30% din ADC pentru asigurarea coerenței imaginii urbane și a bunei funcționalități a zonei preponderent rezidențiale adiacente;

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific
- construcții pt servicii și instituții publice de interes local ,independente(conform art. 2)
- instituții, servicii și echipamente publice;
- locașuri de cult;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetării, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate;
- construcțiile de locuințe
- locuințe cu partiu obișnuit;
- locuințe colective cu parterul și eventual etajele inferioare destinate funcțiunilor comerciale și serviciilor diverse într-o proporție de 30% din aria construită desfășurată în cadrul unei operațiuni urbanistice care face obiectul unui PUZ;

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	Suprafata minima parcela mp	Front minim la strada m.	P.O.T. max. admis %	C.U.T. maxim admis
LM2a1 locuinte individuale in ZM2	Insiruit	P+1+m	200	8	40	1,2
	Cuplat		300	12		1,2
	Izolot		350	12		1,2
	Parcela de colt		350 reducere cu 50mp	12		
LM2a2 locuinte colective mici in ZM2	Cuplat	P+2	700	25	35	1,2
	Izolot		800	25		1,2
	Cuplat	P+3	800	30	35	1,4
	Izolot		1000	30		1,4

- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare
- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- terenuri destinate construirii pentru functiuni admise conform art.1, in constructii independente permise daca indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	Suprafata minima parcela mp	Front minim la strada m.	P.O.T. max. admis %	C.U.T. maxim admis
ZM2 zona mixta IS.local		P+3	800	30	35	1,8

- distanta pana la limitele de proprietate de jumatate din inaltimea la cornisa(minim 3.00m

- distanta dintre o cladire cu alta functiune si o locuinta vecina este egala cu inaltimeala cornisa a celei mai inalte cladir.)

- distanta pana la limitele de proprietate conform norme sanitare

- adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

In functie de necesitati vor putea fi cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens

- sa nu polueze chimic si fonic

- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari

- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare.

- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.

- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, fum, gaze toxice sau iritante

- unitatile comerciale sau prestari servicii care pot crea riscuri pentru sanatatea populatiei si disconfort se vor amplasa in constructii independente la distanta de minim 15 m fata de ferestrele locuintelor .

- se adauga in plus fata de cele enuntate mai sus reglementarile prevazute de studiile de impact.

- constructiile fara posibilitati de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale caror caractere tehnice nu permit interventia mijloacelor de stingere a incendiilor, cu conditia obtinerii avizului unitatii teritoriale de pompieri, conform prevederilor

- pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ .

aliniament, functiune dominanta, regim de inaltime, suprafata parcela , front minim, POT, CUT. precum si HCL 92/2006

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

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

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se respecta art. 30 din R.G.
- realizarea parcelarii si executarea constructiilor se poate autoriza cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie mediului.
- autorizarea executarii parcelarilor pentru locuinte in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:
 - front la strada de minim 8 m
 - suprafata minima a parcelei de 300 mp
 - adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

– conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate

- pentru locuintele colective si alte functiuni admise sunt obligatorii P. U.D.-uri avizate conform legii pentru detalierea amplasarii in parcela si a relatiei cu vecinatatile ale caror prevederi sa respecte reglementarile si RLU al prezentului PUZ: aliniament, functiune dominanta, regim de inaltime, suprafata parcela, front minim, POT, CUT, precum si HCL 92/2006
- retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

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

- distantele minime fata de o limita laterala, conform Codului Civil de minim 60 cm pt intretinere (cand nu sunt ferestre).
- distantele minime fata de limita posterioara, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului dar nu mai putin de 3,00 m
- distantele minime fata de constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie

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

cu urmatoarele conditionari sau conform P.U.Z:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii 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;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se respecta prevederile art. 25 și 26 din R. G. cu precizarea:
- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numarul si configuratia acceselor carosabile. se determina, dupa cum urmeaza:

- Constructii comerciale .
 - accese carosabile separate pentru consumatori, personal si aprovizionare .
 - alei carosabile si parcaje in interiorul amplasamentului,
 - platforme de depozitare si accese masini si utilaje, separate de aleile carosabile destinate consumatorilor
- Constructii de sanatate
 - accesele carosabile de legatura cu circulatia majora - se va face prin:
 - strazi de categoria a III-a, colectoare, care asigura accesul vehiculelor si al persoanelor actionand in domeniul sanatatii, salubritatii si P.S.I
 - alei carosabile in interiorul amplasamentului
 - accesul carosabil rezervat salvarii sau interventiilor.de urgenta nu se va intersecta cu aleile de acces carosabil pentru personal si pacienti.
- Constructii de locuinte
 - accese carosabile pentru locatari
 - acces carosabil pentru colectarea deseurilor menajere si pentru mijloacele de stingere a incendiilor
 - alei semicarosabile in interiorul zonelor parcelate
 - accese carosabile la parcaje si garaje
- toate categoriile de constructii
 - vor avea asigurate accese pentru interventii in caz de incendiu dimensionate conform normelor pentru trafic greu . accesele si pasajele carosabile nu trebuie sa fie obstructionate prin mobilier urban si trebuie sa fie pastrate libere in permanenta.
- Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei
- In sensul prezentului articol prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- respecta prevederile art. 33 din R.G. cu precizarile:

Se evidentiaza cele 2 tipuri de parcaje:

1. parcare la destinatie
2. parcare la domiciliu dupa cum urmeaza:

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie fn cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol); parcare la destinatie are in vedere deplasari ocazionale, vizite, etc. si poate fi preluat de zona cailor de comunicatie rutiera dimensionata corespunzator se va asigura 1 loc de parcare pt fiecare apartament in incinta .
- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de un gard viu de 1.20 metri inaltime;.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- se respecta art. 31 din R. G. cu precizarea:

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este conform tabel

Denumirea zonei	Regim maxim de inaltime
ZM2	P + 1

Regimul de inaltime este reglementat pe zone functionale si este marcat pentru toate zonele in plansa de reglementari

- Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de 2 nivele cladirile invecinate.
- In sensul prezentului Regulament cladiri invecinate sunt acelea amplasate alaturat de aceeasi parte a strazii.
- Fac exceptie de la prevederile aliniatului precedent. constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic de detaliu local aprobat conform legii.
- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, 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;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- va respecta art. 32 din R.G. cu precizarea:

Asigurarea caracterului urban al zonei rezidentiale va conditiona eliberarea autorizatiei de construire.

- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. - aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare;
- Autorizarea executarii constructiilor care prin conformare, volumetrie si aspect exterior intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- se respecta art. 27 din R.G.
- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Se vor respecta conditiile de alocare a terenurilor conform destinatiei conf . lor art. 34.R.G.U..

- Constructii de locuinte- in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2 mp/locuitor.
- Constructii comerciale de interes local +servicii la paterul locuintelor
- spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de agrement in exteriorul cladirii sau in curti interioare
- 2 - 5% din suprafata totala a terenului.
- Constructii de sanatate,, asistenta de specialitate si alte unitati vor fi prevazute spatii verzi si plantate in interiorul incintei , - aliniamente simple sau duble cu rol de protectie
- crese si gradinite de copii vor fi prevazute spatii verzi si plantate de 10 - 15 mp/copil
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

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)



ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

se respecta art. 35 din R.G. - conform P.U.Z cu urmatoarele conditionari:

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor
 - servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale
- imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente
 - cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.30 metri soclu opac, dublate de gard viu

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) SI ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :

• Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

• TABEL 1:

Zona functionala	regim de construire	Inaltime maxima	P.O.T. max. admis %	C.U.T. maxim admis
LM2a1 locuinte individuale in ZM2	Insiruit	P+1+m	40	1,2
	Cuplat			1,2
	Izolot			1,2
	Parcela de colt			
LM2a2 locuinte colective mici in ZM2	Cuplat	P+2	35	1,2
	Izolot			1,2
	Cuplat	P+3	35	1,4
	Izolot			1,4
ZM2 zona mixta IS.local		P+3	35	1,8

Întocmit :

Urb. Bianca IVASCU

