

Proiect nr. **119/2022**

**Elaborare PUZ pentru reglementare zona locuinte colective  
si zona dotari/servicii**

**Alba -Iulia, str. Costache Negruzzi/Dupa Gradini, jud. Alba**

*faza:*

**P.U.Z.**

**VOL.2 – Regulament local de urbanism**

**Beneficiar : S.C. ALMAX GROUP S.R.L. si TECSA IOAN**

Alba-Iulia, st. Toporasilor nr.15F, bl.CT22  
jud.Alba

**Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.**

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba  
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;  
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com;

**ianuarie 2023**

---

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

---

### Cap.I - Prescriptii generale

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R.nr.525/1996

1.3. Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4. Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

### 2. Baza legala a elaborarii

#### La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și continutul documentatiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele masuri pentru imbunatatirea activitatii de prevenire si stingere a incendiilor cu modificari prin h.g.r. nr. 616/1993 si h.g.r nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind cresterea sigurantei in exploatare a constructiilor si instalatiilor ce reprezinta surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;

- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarie a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001
- Privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001
- emitent parlamentul
- \*\*\* modificata prin legea 289/ 2006
  
- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- omlpat90/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii
- teritoriului geodezie si cartografie
- publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997
- emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru, geodezie si cartografie
  
- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

**Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. include prevederile urmatoarelor documentatii de urbanism:**

- Planul urbanistic general aprobat cu H.C.L.158/2014

### **3. Domeniul de aplicare**

Regulamentul stabilește condițiile obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor noi pentru zona studiată.

Sistematizarea zonei studiate propune următoarea zonificare funcțională, monitorizată și gestionată pe baza reglementărilor urbanistice conform unităților teritoriale (UTR) delimitate grafic în planșa U.05 – “Reglementări urbanistice-mobilare”.

- **MA3-1 – Zona rezidențială de locuințe colective**
- **MA3-2 – Zona mixtă – dotări educaționale și administrative**
- **MA3-3 – Zona mixtă**

### **4. Valabilitate și modificări**

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente, cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice, a unor condiții geotehnice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

## **Cap. II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor**

### **5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural**

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, bransament la rețeaua de canalizare, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, recompartimentări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

5.5. Se acceptă la autorizarea construcțiilor modificări de traseu sau capacitate a circulațiilor auto, parcajelor și circulațiilor pietonale, cu condiția ca noua variantă să deservească corespunzător construcțiile propuse.

### **6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii**

*6.1. Orientarea față de punctele cardinale.*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 536/1997 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

### 6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: *f*

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. *f*
  - Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) având până la 30 cm sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 2,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. *f*
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
  - înscrierea în regimul de aliniere existent
  - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
  - regim de aliniere liber – peisager
  - din rațiuni funcționale

Fata de regimul de aliniere stabilit prin PUZ, se admit următoarele depasiri:

- la parter se accepta depasiri ale regimului de aliniere cu scarile si rampele de acces in imobil
- la nivelurile superioare se accepta depasiri cu balcoanele sau parti ale volumului constructiei, pentru realizarea aspectului arhitectural dorit.

Este obligatoriu ca prin C.U. să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

### 6.3. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Retragerile fata de *limitele laterale si posterioare ale parcelor* se stabilește prin

PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Fata de retragerile stabilite prin PUZ, se admit urmatoarele depasiri:

- la parter se accepta depasiri ale regimului de aliniere cu scarile si rampele de acces in imobil
- la nivelurile superioare se accepta depasiri cu balcoanele sau parti ale volumului constructiei, pentru realizarea aspectului arhitectural dorit.

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **7.1. Accese carosabile**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospecialelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

### **7.2. Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ CPH 193). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

## **8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

De asemenea, după caz, se admite realizarea construcțiilor dacă beneficiarul își asumă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a comunei.

Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice (STAS 8591/1, Ord. Min. Trans. Nr. 50/1998, Ord. Min. Sănătății nr. 536/1997 etc.).

### **UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**

- **MA3-1 – ZONA REZIDENTIALA DE LOCUINTE COLECTIVE**

**DELIMITARE** – conform plansei U.04. Reglementari urbanistice - zonificare

#### **UTILIZARI ADMISE**

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

Se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

#### **INTERDICTII PERMANENTE**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si

70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.

- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- 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 terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este  $S(D)+P+5$ ;
- h.max. cornise – 22m de la cota terenului
  
- inaltimea maxima admisibila este  $S(D)+P+4$ ;
- h.max. cornise – 19m de la cota terenului

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **40%**

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = **2,4** mp.ADC/mp.teren

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 7,5metri fata de strada Dupa Gradini si 7m fata de strada Costache Negruzzi;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- se accepta doar cladiri izolate ce se vor retrage fata de limitele parcelei la o distanta



cel puțin de 5,0 m fata de limitele laterale.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unor strazi sau alei de circulatie private.

- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

-stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;

-se va asigura 1 loc de parcare/apartament pentru apartamentele pana in 66 mp si 2 locuri de parcare pentru apartamentele care depasesc 66 mp.

- se vor asigura parcaje pentru vizitatori in procent de 10% din totalul apartamentelor.

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

-se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceluiasi limbaj arhitectural, acelasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.;

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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

- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel puțin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

## **IMPREJMUIRI**

Nu se vor accepta imprejmuiiri decat la nivelul intregului cartier sau imprejmuiiri provizorii folosite pentru a delimita zone aflate in constructie de zone date in folosinta.

- **MA3-2 – ZONA MIXTA – DOTARI EDUCATIONALE SI ADMINISTRATIVE**

DELIMITARE – conform plansei U.04. Reglementari urbanistice- zonificare

## **UTILIZARI ADMISE**

-etajele inferioare, respectiv parter si etajul 1, vor avea obligatoriu functiuni educative respectiv, cladiri de invatamant prescolar de tip gradinita, cresa, after school ;  
-functiunile acceptate la etajele superioare vor fi educative similare celor de la etajele inferioare si administrativ sociale, respectiv birouri, spatii administrative, etc;  
-constructii aferente echiparii tehnico-edilitare  
-amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare  
-amenajari aferente : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

## **UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;

## **INTERDICTII PERMANENTE**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 80% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- 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 terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si

construcțiile de pe parcelele adiacente

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice intervenții de natură să contravina caracterului general al lotizării

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- înălțimea maximă admisibilă este  $S(D)+P+3$ ;
- h.max. cornise – 18m de la cota terenului
- 

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = **70%**

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- CUT maxim = **2 mp.ADC/mp.teren**

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 7,5 metri față de strada După Gradini ;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- clădirile izolate se vor retrage la o distanță de cel puțin de 5,0 m față de limitele laterale și la o distanță de cel puțin 4.00m față de limita posterioară.

- clădirile vor putea fi amplasate pe limita de proprietate în cazul alipirii de calcanul clădirilor învecinate, dacă sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor sau pe linia de separație dintre zone.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct , fie în cazul utilizării terenului în comun de către mai multe clădiri , prin intermediul unei străzi private.

se va asigura circulația carosabilă și pietonală în incintă , precum și accesul pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de intervenție sunt de 3,80m lățime și 4,20m înălțime.

### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

-stationarea autovehiculelor se admite numai în parcaje special amenajate.;

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

-se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceleași tipuri de finisaje a fatadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

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

### **IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

- **MA3-2 – ZONA MIXTA**

**DELIMITARE** – conform plansei U.04. Reglementari urbanistice- zonificare

### **UTILIZARI ADMISE**

- cladiri de invatamant prescolar de tip gradinita, cresa, after school ;
- magazine pentru comert cu amanuntul ;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale institutiilor bancare ;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.

- birouri
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .
- loisir si sport in spatii acoperite;

### **UTILIZARI PERMISE CU CONDITIONARI**

- 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 si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici .
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;

### **INTERDICTII PERMANENTE**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 80% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- 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 terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii



### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- inaltimea maxima admisibila este  $S(D)+P+3$ ;
- h.max. cornise – 18m de de la cota terenului
- 

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- **POT maxim = 70%**

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

- **CUT maxim = 2 mp.ADC/mp.teren**

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

Cladirile se vor retrage de la limita de proprietate cu minim 7,5metri fata de strada Dupa Gradini ;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- cladirile izolate se vor retrage la o distanta de cel putin de 5,0 m fata de limitele laterale si la o distanta de cel putin 4.00m fata de limita posterioara.

- cladirile vor putea fi amplasate pe limita de proprietate in cazul alipirii de calcanul cladirilor invecinate, daca sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor sau pe linia de separatie dintre zone.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.

se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

### **STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

-stationarea autovehiculelor se admite numai in parcaje special amenajate.;

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

-se admite construirea parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25m realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita. Incadrarea parcajelor independente fata de constructii de tipul subterane, semiingropate sau supraterane lor in contextul construit se va studia printr-un PUD.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Se va urmări un aspect unitar al întregii zone, prin folosirea aceluiași limbaj arhitectural, aceleași tipuri de finisaje a fațadelor iar numărul culorilor folosite la nivelul întregii zone nu vor fi mai mult de 5.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

## **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

## **IMPREJMUIRI**

- împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.30m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

## **Cap.III - Dispozitii finale:**

- **Proiectare / executie infrastructura**

- Se vor elabora proiectele pentru drumuri și rețele

- **Concesionare sau vanzarea de loturi**

- Contractele de concesionare sau vânzare a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu însușirea de către concesionari /cumpărători a respectării condițiilor impuse de acesta
- Autorizația de construire se va obține de la consiliul local al municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire fața p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistică și iluminat general și artistic
- Modificările prezentului regulament local de urbanism se vor efectua în concordanță cu legislația în vigoare.



## **BIROU DE PROIECTARE LEF ARCHITECTS**

Adresa L. Alba-Iulia, str. George Cosbuc, nr.25, jud. Alba, Romania  
tel./fax : 0358 566238 ; MOBIL : 0040 0728194410 email: office.lefarchitects@gmail.com

---

- **Intretinerea spatiilor publice**

- amenajari curente de curs de apa, curatenia si ordinea publica vor fi asigurate de catre concesionari / cumparatori
- Intretinerea si amenajarea drumurilor vor fi asigurate prin contractele de catre consiliul local al municipiului Alba Iulia

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**