

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. 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

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.

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)



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 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

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
- telecomunicații
- 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 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 :

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

Zona este constituita din gruparea diferitelor functiuni publice (instituti, servicii sau/si echipamente) si de interes general (servicii pentru intreprinderi, 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 putin 30% din ADC).

Zona mixta poate fi atat 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 functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in pondere de minim 30% din CUT.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE- sunt admise urmatoarele utilizari:

- instituti, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, 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 refolosibile;
- platforme de precolectare 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 construibila este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila 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 două 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 învecinate;
- 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 împrejmuiiri.

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

