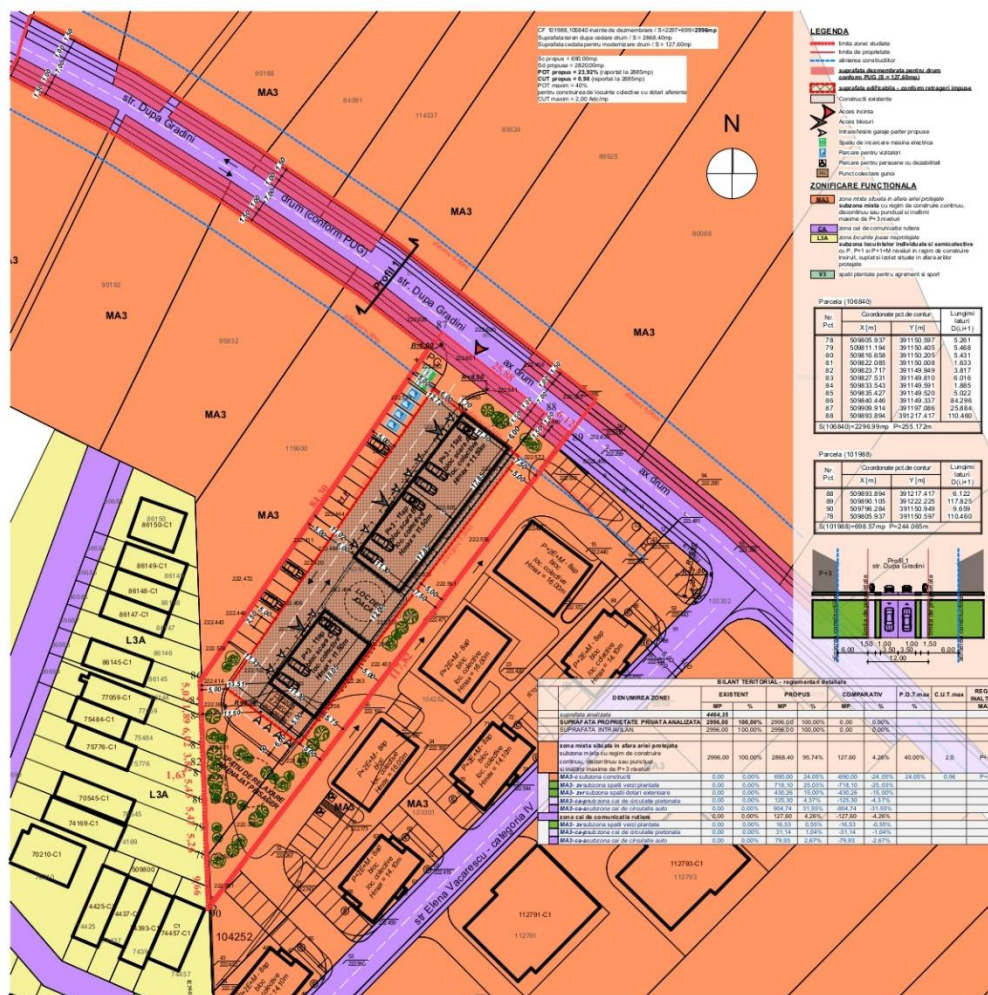


Calea Mitorilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

pr.nr.5/2024



BENEFICIAR:
MACARIE ELENA

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Mitorilor, nr. 75B, jud. Alba

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
- ELABORARE PUZ IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE COLECTIVE -
mun Alba Iulia, str Dupa Gradini, nr FN, CF 101988, 106840, jud. Alba

I. Dispozitii generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale din zona studiata

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri

CA - Zona cai de comunicatie rutiera

V. Unitati teritoriale de referinta

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Mitorilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din municipiul Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor.

Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism va fi zona de la est a municipiului Alba Iulia, pe un teren aflat in intravilan, cu acces din strada Dupa Gradini, CF 101988, 106840.

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

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

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)

Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

Terenuri Agricole in intravilan

Situl analizat are in prezent regimul de folosinta teren agricol, fiind amplasat in intravilanul localitatii.

Prin implementarea investitiei se propune construirea a 2 tronsoane de locuinte colective (un tronson cu doua scari de bloc iar cel de-al doilea tronson cu o singura scara de bloc), avand regimul de inaltime P+3.

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Mitor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

Imobilul studiat nu prezinta zone cu valoare peisagistica si nu este inclus in zone naturale protejate sau zone construite protejate.

In functie de etapizarea lucrarilor, terenurile care nu vor fi inca utilizate pentru constructii si amenajari, vor fi inierbate si plantate.

Suprafete impadurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

Zone construite protejate SI OBIECTIVE DE PATRIMONIU

Nu este cazul.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)

Expunerea la riscuri naturale

Situl analizat nu este in zone expuse la riscuri naturale sau zone tehnologice.

Expunerea la riscuri tehnologice SI DE POLUARE A FACTORILOR DE MEDIU

Obiectivul investitiei nu presupune functiuni generatoare de riscuri tehnologice.

Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echiparii edilitare

Pentru implemmentarea investitiei se va realiza bransamentul la retelele edilitare din zona (electrica, apa-canal, gaz).

Asigurarea compatibilitatii functiunilor

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor de dezvoltare urbana manifestate in zona, se estimeaza ca posibil realizarea celor 2 tronsoane de locuinte colective.

Procentul de ocupare a terenului

MA3 –zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

POT propus = 23,92% - din POT max propus= 40% pentru construirea de locuinte colective cu dotari aferente

CUT propus = 0.98 - din CUT max propus= 2.00

Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publica.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile

S.C. FLESCIN CONSULT S.R.L.

Calea Mitorilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care – indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)

Fata de strada Dupa Gradini constructiile vor avea o retragere de minim 6.00m

Fata de linia de separatie de locuinte individuale se impune o retragere de minim 20.00m

Fata de limitele laterale se impune o retragere de minim 5.00m

Distanța dintre două clădiri amplasate pe aceeași parcelă poate fi redusă la ½ din înălțimea medie a fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6m, atunci când cel puțin una din fațade prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)

Pentru obiectivul investiției, este propusă realizarea accesului din strada Dupa Gradini. Aleile carosabile vor avea un profil de 6,00m (sens dublu).

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele carosabile, dimensionarea locurilor de parcare, profilurile transversale, vor respecta prevederile tehnice pentru realizarea strazilor conform Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor precum și REGULAMENTULUI LOCAL prin investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021, Norme de proiectare pentru adaptarea spațiilor cerințelor persoanelor cu dezabilități, cât și celelalte norme specifice aplicabile.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Mitorilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

obligatiei efectuării, în parte sau în total, a lucrărilor de echipare edilitara aferente, de către investitorii interesați.

Pentru implemmentarea investiției se va realiza bransamentul la rețelele edilitare din zona.

Se impune racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.

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

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)

Forma terenului este neregulată, având o suprafață de 2868,40mp în urma dezmembrării pentru reglementarea profilului transversal al străzii Dupa Gradini.

Regimul de înălțime propus P+3E, din P+3E regim maxim

Înălțimea maximă va fi de **11.50 m** față de cota terenului sistematizat (CTS).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)

Pentru **orice tip de locuințe nou construite**, se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc** de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o **suprafață utilă mai mică de 66 mp** și **minim 2 locuri** de parcare/garare dacă are o **suprafață utilă mai mare de 66 mp**.

Acestea vor fi asigurate și amenajate **pe terenul aferent imobilului proprietate privată** sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcarilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.

În cazul locuințelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, **maxim 60%** dintre locuri vor fi **la nivelul solului**, în afara amprentei construcțiilor.

Pentru construirea/amenajarea de noi locuințe colective pe terenuri amplasate în interiorul **zonelor construite protejate** sau în **zone de protecție** a monumentelor, se va aplica o **reducere de 20%** din numărul total de parări menționat mai sus. Și în aceste zone, pentru locuințele colective cu peste 5 unități de locuit, maxim 60% vor fi dispuse la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale **amenajarea unui parcaj** propriu sau în cooperare ori **concesionarea** locurilor necesare pe un amplasament situat la o **distanță de maxim 250m**. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare, și se vor menține pe toată durata de folosință a construcției. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și nu **se pot concesiona locuri de parcare ce sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deserveșc**.

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de **10% pentru vizitatori**.

Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 6 unități de locuit, **rastele pentru biciclete** având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.

În cazul **ansamblurilor rezidențiale noi**, se va prevedea o **stație de încărcare autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare**.

Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parări amenajate la nivelul solului, a câte **1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare** amenajate la nivelul solului.

S.C. FLESCHE CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

Arborii vor fi plantați **lângă locurile de parcare** aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcurii.

În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea arborilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcurii.

Vor fi exceptate de la alin. 1 al prezentei hotărâri situațiile în care există deja 1 arbore plantat la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv în cazul în care parcurile sunt acoperite.

Hotărârea se va aplica prin **includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați** în funcție de numărul de locuri de parcare.

Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

Se vor amenaja locuri de parcare în incinta, minim 1 loc de parcare / apartament.

Un procent de minim 4% (dar nu mai puțin de 2 locuri) din nr de locuri de parcare va fi rezervat pentru persoanele cu dizabilitati

În cadrul incintei se vor pastra suprafete verzi care urmeaza sa fie amenajata peisagistic.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidența în planșa de REGLEMENTARI a PUZ-ului.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

MA3 –zona mixta în afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înalțimi maxime de P+3 niveluri

CA - Zona cai de comunicatie rutiera

(4) Situl, aflat în proprietatea dnei Macarie Elena, în care urmeaza sa se realizeze investitia propusa, este încadrat în **MA3 –zona mixta în afara ariei protejate - subzona mixta** cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înalțimi maxime de P+3 niveluri si este propus pentru construirea a 2 tronsoane de locuinte colective.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

MA3 –zona mixta în afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înalțimi maxime de P+3 niveluri

Funcțiunea dominantă propusă, de locuire va reglementa modalitățile de construire ale zonei functionale.

Autorizarea în zona a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

1. Generalitati

Articolul 1 -Tipuri de subzone functionale

MA3 –zona mixta în afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si înalțimi maxime de P+3 niveluri

Articolul 2 - Funcțiunea dominantă a zonei

Zona de locuinte individuale si colective si servicii

Articolul 3 - Funcțiuni complementare admise zonei

-se respecta prevederile art. 14 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism

S.C. FLESCIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

2. Utilizare functionala

Articolul 4 - Utilizari permise

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport;
- loc de joaca;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale;
- spatiu de relaxare amenajat peisager;
- pietete, scuaruri.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- 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 si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respecta 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 .

Articolul 6 - Interdictii temporale

Nu este cazul

Articolul 7 - Interdictie permanenta

Orice utilizări, altele decât cele mentionate anterior.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

- 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 benzina - statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii 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 pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

adiacente;

- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

In zonele libere stabilirea configuratiei urbane si implicit a regimului de aliniere se va face pe baza prezentului PUZ.

Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiunii functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgomotelor si nocivitatilor).

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Articolul 8 - Orientarea fata de punctele cardinale

-va respecta prevederile art. 17 din R.G.

Se recomanda evitarea orientarii spre nord a dormitoarelor.

Articolul 9 - Amplasarea fata de drumurile publice

-va respecta prevederile art. 18 din R.G.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeti sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

Articolul 10 - Amplasarea fata de aliniament

-se va autoriza cu respectare distantei minime obligatorii admise notate in metri pentru fiecare zona pe plansa de REGLEMENTARI urbanistice.

* termenul de distanta minima nu impune aliniera constructiilor la aceasta limita, ca urmare se admite amplasarea constructiilor in adancimea loturilor la distanta mai mare decat valoarea minima explicitata in plansa U2.

Astfel, constructiile noi se vor amplasa cu o retragere de 6,00m la strada Dupa Gradini

Articolul 11 - Amplasarea in interiorul parcelei

- se respecta prevederile art. 24 din R.G cu precizarea ca: toate constructiile se vor executa intre limitele retragerilor fata de aliniamente si cu respectarea distantelor impuse de codul civil fata de celelalte laturi ale parcelei.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 - Accese carosabile

-se respecta prevederile art. 25 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul in incinta se va realiza din strada Dupa Gradini in proprietatea beneficiarului, dnei Macarie Elena. Aleile carosabile vor avea un profil de 6,00m.

Articolul 13 - Accese pietonale

- se respecta prevederile art. 26 din R.G.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Aleile pietonale vor avea zone cu latimea de minim 1,50m, care sa permita intoarcerea persoanelor imobilizate in scaune cu rotile.

3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico- edilitara

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Articolul 14 - Racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente

- se respecta art. 27 din R.G.

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

Articolul 15 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

-se respecta art. 28 din R.G.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Articolul 16 - Proprietatea publică asupra rețelelor tehnico - edilitare

- se respecta art. 29 din R.G.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

3.4.Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

Articolul 17 - Parcelarea

-se respecta art. 30 din R.G.

Este propusă dezmembrarea parcelei pentru reglementarea profilului transversal al strazii Dupa Gradini, conform PUG aprobat.

Articolul 18 - Inaltimea constructiilor

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

Pentru clădiri noi regimul maxim de înălțime va fi de P+3E

Articolul 19 - Aspectul exterior al constructiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (POT) si coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

POT maxim 40% POT propus 23,90%

CUT maxim 2,00 CUT propus 0.98

3.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

Articolul 21 – Parcaje

Se evidențiază un tip de parcaj: funcțiunea de locuire colectivă

Pentru **orice tip de locuințe nou construite**, se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc** de parcare/garare dacă unitatea de locuit are **o suprafață utilă mai mică de 66 mp** și **minim 2 locuri** de parcare/garare dacă are o **suprafață utilă mai mare de 66 mp**.

Acestea vor fi asigurate și amenajate **pe terenul aferent imobilului proprietate privată** sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcarilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.

În cazul locuințelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, **maxim 60%** dintre locuri

S.C. FLESCHIN CONSULT S.R.L.

Calea Mitor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba

tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

vor fi **la nivelul solului**, în afara amprentei construcțiilor.

Pentru construirea/amenajarea de noi locuințe colective pe terenuri amplasate în interiorul **zonelor construite protejate** sau în **zone de protecție** a monumentelor, se va aplica o **reducere de 20%** din numărul total de parcări menționat mai sus. Și în aceste zone, pentru locuințele colective cu peste 5 unități de locuit, maxim 60% vor fi dispuse la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor.

În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale **amenajarea unui parcaj** propriu sau în cooperare ori **concesionarea** locurilor necesare pe un amplasament situat la o **distanță de maxim 250m**. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare, și se vor menține pe toată durata de folosință a construcției. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și nu **se pot concesiona locuri de parcare ce sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deservește**.

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de **10% pentru vizitatori**.

Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 6 unități de locuit, **rastele pentru biciclete** având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.

În cazul **ansamblurilor rezidențiale noi**, se va prevedea o **stație de încărcare autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare**.

Articolul 22 - Spații verzi și plantate

- se respecta art. 34 din R.G și HCL 451/2021.

Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcuri amenajate la nivelul solului, a câte **1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare** amenajate la nivelul solului.

Arborii vor fi plantați **lângă locurile de parcare** aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcarii.

În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea arborilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcarii.

Vor fi exceptate de la alin. 1 al prezentei hotărâri situațiile în care există deja 1 arbore plantat la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv în cazul în care parcarile sunt acoperite.

Hotărârea se va aplica prin **includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați** în funcție de numărul de locuri de parcare.

Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

Se vor amenaja locuri de parcare în incinta, minim 1 loc de parcare / apartament.

Un procent de minim 4% (dar nu mai puțin de 2 locuri) din nr de locuri de parcare va fi rezervat pentru persoanele cu dizabilitati

În cadrul incintei se vor pastra suprafete verzi care urmeaza sa fie amenajata peisagistic **Articolul 23 - Imprejmuirile**

-se respecta art. 35 din R.G.

Nu este cazul – nu sunt propuse imprejmuiri

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezinta suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezinta instrumentele operationale in sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimiteaza conventional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica si functionala. Ele se contureaza prin strazi si limite cadastrale, pe baza functiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de interventie.

Stabilirea UTR-urilor pe zone functionale s-a facut in cadrul PUG.

S.C. FLESCHE CONSULT S.R.L.

Calea Motilor, nr.75B, Alba Iulia, Jud. Alba
tel/fax:0258-833.506; mobil:0721.206.973

In cadrul PUZ, UTR-ul MA3 (zona mixta in afara ariei protejate - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri) se preia ca atare si se delimiteaza pe unitati si subunitati functionale.

Şef proiect,
arh. STELIAN FLESCHE

Intocmit,
arh. Daniel Nicolae CHIRA

