



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afărent Planului Urbanistic Zonal pentru

Elaborarea PUZ - modificare reglementări urbanistice din MA2

Conform certificat de urbanism nr. 1826 din 28/11/2024

beneficiar: SC VINERSAR SRL

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Februarie 2025



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniu de aplicare

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

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

11. Unități și subunități funcționale

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din zona studiată

- MA2 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri
- Cp - Circulații pietonale

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispoziții generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentatia, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentatia inițială.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

2. Baza legală de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 1 664 mp, din 5 749 mp suprafața privată analizată.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în plansa de Reglementări Urbanistice și plansa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul zonei funcționale propuse.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

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

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

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

Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul.

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

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

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

Expunerea la riscuri naturale

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

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 echipării edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli

de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării noilor consumatori la rețelele edilitare.

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțiile impuse de către acestea vecinătăților.

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se impune realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea mineralizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelilor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.

Procentul de ocupare a terenului

Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

MA2 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii.

Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

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 publică.

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 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 și retrageri minime obligatorii

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

Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți



biologici.

Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (HG 525/1996).

Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări *Urbanistice* care face parte integrantă din prezentul PUZ.

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul

Amplasarea față de infrastructura electrică de medie și înaltă tensiune

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe

aliniment.

Amplasarea în interiorul parcelei

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3,5 m) la drumurile publice sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

- a) Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- b) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- c) Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
- d) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
- e) Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se

asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

Parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Prin excepție de la prevederile alin. anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022, din 08 februarie 2023.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se impune realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Realizarea de rețele edilitare

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelor edilitare publice se pot realiza de către

administrația publică locală sau de către beneficiarii / inițiatorii PUZ, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

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

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

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.

Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

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

Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

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

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

Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
- b) arborii vor avea înălțimea minimă de 3,00 m;

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al

construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea de maxim 60 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 2,00 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m și pot fi opace în întregime

Aspectul împrejuririlor (gardurilor)

Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejurirea; Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu. Nu este permisă executarea împrejuririlor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată; Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

11. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al construcțiilor

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

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)

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 www.mkgdesign.ro office@mkgdesign.ro

urbanistică.

Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

Folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă, nu va depăși un procent de 5% din suprafața fiecărei fațade / elevații.

Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producție, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

III. Zonificarea funcțională:

12. Unități și subunități funcționale

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementari a PUZ-ului.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

- MA2 - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri

- Cp - Circulații pietonale

Situl, este aflat în proprietate privată - proprietar SC VINERSAR SRL ,pe care urmează să se realizeze investiția propusă, este încadrat în intravilanul mun. Alba Iulia și are categoria de folosință - curți construcții.

13. Structura conținutului regulamentului

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

Articolul 1	Utilizări admise
Articolul 2	Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3	Utilizări interzise

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Articolul 5	Amplasarea construcțiilor față de aliniament
Articolul 6	Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7	Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8	Circulații și accese
Articolul 9	Staționarea autovehiculelor
Articolul 10	Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
Articolul 11	Aspectul exterior al construcțiilor
Articolul 12	Condiții de echipare edilitară
Articolul 13	Spații libere și plantate
Articolul 14	Împrejmuiri

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

MA2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri

Funcțiunile propuse (de locuire și servicii), vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zonă 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.

Generalități – caracterul zonei

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/și echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreere și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparatii antichitati, imbracaminte, incaltaminte etc.), case de moda, înregistrări pe suport electronic - etc.) și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

MA2 - Subzonă mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri, pentru regulamentul de față, acesta cuprinde 4 subzone:

Reglementări pentru domeniul public

În cadrul procesului de extindere / modernizare a rețelei de străzi, se vor aplica profiluri transversale unitare, specifice pentru zona de producție și servicii (conform profilurilor stradale reglementate prin prezentul PUZ) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Spațiile verzi din cadrul tramelor stradale vor fi plantate cu arbori și vegetație joasă.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea I: utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanța în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje publice;
- locuințe cu partiu obișnuit
- locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;
- grupări de funcțiuni admise alcătuind centre de cartier;
- amenajări pietonale
- piațete, scuaruri.

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

- funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran și în afara spațiului public amenajat (circulații pietonale, piste de biciclete, străzi), astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public (cu excepția cazurilor în care acest lucru nu este posibil din motive tehnice).

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcții care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiile unității teritoriale;

- se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanța de cel puțin de 15 m de fațadele locuințelor sau clădirilor publice;

Articolul 3 – utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;

- stații de benzină
- stații de întreținere auto-moto;
- curățători chimici cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice sau din Cetate;

- depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitări de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și 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.

Secțiunea II - condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor**Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, suprafața minimă a parcelei construibile este de 1.000 mp, cu un front la stradă de minimum 30,0 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, suprafața minimă a parcelei construibile este de 500 mp, având, în cazul construcțiilor în regim continuu, un front la stradă de minimum 12,0 metri între două calcane laterale și de minimum 18,0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau dispuse independent; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente.

Parcela analizată va respecta amplasamentul și geometria detaliată prin planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile cu funcțiuni de interes general și locuințele vor alcătui fronturi continue sau discontinue cu acoperirea calcanelor de pe parcelele adiacente;
- amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu, precum și a parcajelor necesare, în funcție de specificul obiectivului, fără a stânjeni circulația pe drumul public;
- clădirile izolate care adăpostesc funcțiuni publice reprezentative se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanță de minim 6.0 metri cu condiția să nu lase vizibile calcane ale clădirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornise nu depășește distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii;
- clădirile vor fi retrase de la aliniament la o distanță egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale străzii dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Se vor respecta limitele de edificabil delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice.

Retragerea obligatorie față de limitele laterale și posterioare va respecta distanțele marcate pe planșa de Reglementări Urbanistice.

- în zona protejată se va respecta regimul de construire existent;
- în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim continuu sau discontinuu;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separare a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;
- clădirile se vor retrace față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5.0 metri;

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța dintre clădiri va fi cel puțin egală cu media aritmetică a înălțimilor fronturilor opuse.
- prin excepție, această distanță poate fi redusă până la jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6,0 m, numai în situațiile în care fațadele opuse sunt prevăzute cu calcane sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit ori a unor spații ce necesită lumină naturală.

Articolul 8 - circulații și accese

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct ;
- pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;
- se pot realiza pasaje și curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să păstreze permanent amprenta lotizării anterioare;
- în cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin PUZ.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzi se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela inițială, înainte de dezmembrare.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- în proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24/2023.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărei construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 de metri;

- mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor, într-o zonă special amenajată pentru aprovizionare.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice

Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- regimul de înălțime maximă a clădirilor este: P+5 niveluri;

- în cazul fronturilor continue, clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte, primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- când înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu cu mai puțin de 4.0 metri; fac excepție de la aceasta regula numai întoarcerile și racordurile de înălțime a clădirilor pe străzile laterale conform alineatului anterior.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

- arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană, se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastişe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;

Articolul 12 - condiții de echipare edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice în sistem centralizat;

- se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare, pentru a se evita formarea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale;
- se va asigura, în mod special, evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicații bazate pe cablu din fire optice;
- racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala investitorului.
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor de orice fel, investitorii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza municipiului.
- orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare sau de echipamente de producere a energiei electrice va fi elaborat conform legislației în vigoare.

Articolul 13 - spații libere și spații plantate

- se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,0 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 5 arbori în perimetrul operațiunii urbanistice;
- în cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 10%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Procentul minim de spații verzi va fi asigurat cu recomandarea de relaționare cu spațiul verde de pe parcela vecină, astfel încât să se creeze un microclimat al zonei.
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

Articolul 14 - împrejurimi

- parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale etc., se permite a fi lipsite de împrejurimi către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public.
- în fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- la autorizarea împrejurimilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.
- împrejurimile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum beton, lemn și metal);
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public.

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40%**
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **2,4**
- Din valoare CUT pe întreg U.T.R., un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe iar restul de alte funcțiuni admise.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse

Cp – Circulații pietonale

Generalități – caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

art 19 (4) 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

Condiționări primare

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

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea circulației, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Reglementări pentru domeniul public

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea I: utilizare funcțională

Articolul 1 - utilizări admise

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
 - Circulații carosabile
 - Piste de biciclete
 - Trotuare, zone pietonale
 - Refugii, treceri de pietoni

- Parcaje publice
- Spații de staționare
- Stații pentru mijloace de transport în comun
- Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

art 18 - Amplasarea față de drumuri publice

(1) 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 apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.*

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(21) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări

Se stabilesc în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor

Articolul 3 – utilizări interzise

- Orice alte funcțiuni, altele decât cele admise, sau admise cu condiționări.

Secțiunea II - condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Nu este cazul

Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

art 23 - Amplasarea față de aliniament

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;

b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Articolul 8 - circulații și accese

Nu este cazul.

Articolul 9 - staționarea autovehiculelor

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

art 33 - Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- staționarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulațiilor se va face doar în parcajele propuse prin prezentul PUZ;
- necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism;
- 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 această zonă funcțională.

Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor



Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Articolul 12 - condiții de echipare edilitara

Nu este cazul

Articolul 13 - spatii libere și spatii plantate

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesită îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mult mai redus.

Articolul 14 - împrejuriri

- atât terenurile ocupate cu infrastructură pietonală, velo și rutieră, cât și terenurile adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejuriri

Secțiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

V. Unități teritoriale de referință

Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ se preia ca atare și se delimitează pe unități și subunități funcționale.

Șef proiect,
arh. Zsolt Freund Fleschin

Întocmit,
arh. Karina Man

