ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice și parcelare în vederea construirii de locuințe și dotări

Loc. Alba Iulia, str. Valea Popii nr. 46, jud. Alba

adresa obiectiv :
Alba Iulia, str. Valea Popii nr. 46, jud. Alba

beneficiar :
Mureșan Crucian-Tiberiu, Goia Carmen Cornelia, Goia Adrian

proiectant :
S.C. One Architects S.R.L.
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

noi. 2026 PR. NR. 126/2026 ex. nr.__

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
șef proiect P.U.Z.	: **arh. Florin Radac**	…….
specialist RUR	: **arh. Florin Radac**	…….
coordonator proiect	: **arh. Florin Radac**	…….
proiectat	: **arh. Florin Radac**	…….

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice și parcelare în vederea construirii de locuințe și dotări

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale
1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor
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 tehnico-edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. Zonificare funcțională
12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale
LM2t- Zona predominant rezidențială pe versanți, cu clădiri de tip urban
CR - Zona căilor de comunicaţie

V. Unități teritoriale de referință
LM2t - Zona predominant rezidențială pe versanți, cu clădiri de tip urban
CR - Zona căilor de comunicații

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

REGULAMENT DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate. Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.
4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
5. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.
6. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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 documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

1. Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 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 şi 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 Zonal, reglementare tehnică”
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare 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 şi de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. Arhitectură, construcții și locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții 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

3. 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;

Articolul 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.
- Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in partea vestica a Mun. Alba–Iulia, zona Alba – Micești, parte din unitatea teritoriala de referința **UTR – LM2v** conform P.U.G. aprobat si P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților aprobat prin HCL 108/31.03.2008.
- 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.
- Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **8997 mp**, iar prin Avizul de Oportunitate **nr. 26/2026** a fost stabilit teritoriul reglementat conform Anexei unice la Avizul de Oportunitate. Prin includerea terenurilor identificate prin CF 114842 și 93619, suprafața reglementată a crescut cu o suprafață de **5333 mp** la un total de **14330 mp.**

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- 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 planșa de Reglementări Urbanistice. 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 fiecărei zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:
- ***domeniul privat***, pe care sunt amplasate construcțiile;
- ***domeniul public de interes local***, reprezentat de strada Valea Popii și terenul destinat străzii nou propuse (lotul 12).

- Zonele funcționale rezultate (locuire și dotări aferente, circulație)vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot sa coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apa).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si păstrarea patrimoniului natural si construit

4.1. Terenuri agricole in extravilan

Nu este cazul.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
   - completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
   - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
   - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor si apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Zona este situată pe versant slab construit; se impune limitarea riscurilor de alunecare a versanților, iar autorizarea construcțiilor este condiționată de studii și expertize geotehnice.

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelora care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. 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.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Zona studiată este o zonă rezidențială in care sunt prezente doar locuințe individuale.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

1. 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.
2. Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
5. 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 recomandă 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.
6. În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor 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 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.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

7. Toate rețelele edilitare aflate in vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Funcțiunea propusa de locuire este compatibila cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomina locuirea.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construita la sol a clădirilor si suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

- **Zona LM2t**- *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.*

  POT max = 40% (conform P.U.Z.) – LM2t

5.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publica este interzisa.

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 natural 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 asistenta 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 tarii, ordinea publică și siguranța națională.

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

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Este interzisa amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor in domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare fată de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. 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.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât sa asigure o însorire minima a camerelor de locuit de $1_{1/2}$ h la solstițiul de iarna.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

- construcții si instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere si de exploatare
- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații si infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranța si fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

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

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administrația Companiei naționale de Căi Ferate "CFR"SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale cuprinse în prezentul regulament.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

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

6.8 Amplasarea construcțiilor in interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele fată 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.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele fată 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.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
    - distanțele minime obligatorii fată 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.
    - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât sa asigure o însorire minima a camerelor de locuit de $1_{1/2}$ h la solstițiul de iarna. (OMS119).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. (Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
3. Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
4. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
5. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

- Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
- 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;

- La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va tine 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 vârsta a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. 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 private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. 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.

7.3. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spatii 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.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcţiei, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023 NP 051-2012 și Regulamentul local de investiții publice în Municipiul Alba Iulia aprobat cu Hcl. 451/2021
4. 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 distanta de maxim **250m.**

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

1. 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.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. 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 recomandă 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.
4. 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.
5. La toate locuințele individuale si colective se va realiza o soluție de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. In vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterana, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apa, energie electrica, termoficare, telecomunicații, transport in comun, a automatelor pentru semnalizare rutiera si altele de aceasta natura.
7. Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se executa in varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea in localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unități aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orașului sau județului, daca legea nu dispune altfel.

b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicații sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

c) Lucrările prevăzute la alin. (a) si (b), indiferent de modul de finanțare, intra in proprietatea publica.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiţii:

9.1 Condiții generale

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Acces la toate tipurile de retele edilitare si evacuarea deseurilor menajere

9.1.1 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.

Documentația de parcelare se executa de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. si de către Primărie si se intabulează ca atare in cartea funciara.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerinţele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: incadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare in prevederile legale si in prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar şi prin raportare la suprafaţa parcelei înaintea dezmembrării şi suprafeţele totale construite însumate cu suprafeţele propuse spre construire.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabila a autorității municipale.

9.1.2 Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărţiri a terenului în loturi construibile şi asigurarea suprafeţelor necesare echipamentelor de folosinţă comună şi obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie in cazul parcelelor ce nu respecta conditiile minime expuse mai jos si in prescriptiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reprezintă operaţiunile care au ca rezultat o altă împărţire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinaţii şi/sau forme diferite decât erau acestea la momentul iniţial. Reparcelarea se realizează prin alipirea şi dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafata si/sau deschiderea minima prevazute in RLU pot deveni construibile prin comasare si reparcelare trebuie sa devina majoritar construibile. Parcelarea si reparcelarea, in cazul in care rezulta minim trei loturi construibile, se realizeaza in baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu incadrarea in prevederile prezentului PUZ si ale regulamentului aferent.

Nu este considerata operatie de parcelare operatiunea de dezmembrare in doua parcele construibile sau alipirea a doua parcele cu respectarea conditiilor de la punctul 9.1. Accesul la parcele se va realiza din strada propusa.

9.1.3 Parcelarea succesiva

Parcelarea succesiva (dezmembrarea in doua parcele care se dezmembreaza la randul lor in alte doua parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela initiala si cu respectarea tuturor conditiilor prevazute in prezentul RLU.

9.2. Înălțimea construcțiilor

1. 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.
2. 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.
3. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
4. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural.
5. 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.

- **Zona LM2t**- *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.*

  Rh max = **S(D)+P+1+M/R – loturile 1-5 și 7-10; S(D)+P+2+M/R în cascadă – lotul 6** (conform P.U.Z.)

  În cazul construcțiilor în cascadă (terasat în cascadă) este impusă conditia unei retrageri succesive de min H fata de latura sudica a constructiei pentru fiecare etaj suprateran. Este acceptat doar un singur etaj sa nu fie retras fata de nivelul inferior (primele doua etaje supraterane) pentru a crea o perceptie de locuinte cu un nivel similar a constructiilor din zonă și o mai buna integrare cu panta versantului.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. 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)
3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. 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 urbanistică
5. Fațadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, creând o identitate coerenta a zonei.
6. Raportul plin gol cat si proporția acestora trebuie sa fie bine studiata si sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10.2. Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

1. Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
2. Se vor utiliza tonuri pastelate, alburi, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, cărămidă, placaje ceramice, piatra naturala, si material specifice pentru realizarea clădirilor rezidențiale , cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejmuiri

11.1. Spatii verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii verzi si plantate, in funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spatii plantate, in funcție de destinația si de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementarilor la nivelul unităților teritoriale de referința cuprinse in prezentul regulament.
3. Terenul care nu este acoperit cu construcții si circulații carosabile si pietonale, va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.
4. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spatii verzi in localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
5. Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

11.2. Împrejmuirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
   - **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterala si posterioara a unor proprietăți
   - **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor

aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor vor fi opace.

11.3. Aspectul împrejmuirilor

1. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
2. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor 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);
3. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea si se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
4. Se permite realizarea de împrejmuiri 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
5. Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
6. Nu este permisă executarea împrejmuirilor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din poli carbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
7. Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
8. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 12. Unități si subunități funcționale

In cadrul **PUZ** au fost stabilite următoarele zone:

L Zona rezidențiala

- **Zona LM2t**- *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.*

CR Zona căilor de comunicații

- **Zona CR**- Zona căilor de comunicaţie

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

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

Generalități. Caracterul zonei
Condiționări primare
Reglementari pentru spațiul public

Secțiunea 1. Utilizare funcționala
Articolul 1 Utilizări admise

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea 2. Condiții de amplasare si conformare 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 3. Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului.
Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementarilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante si secundare, rețelele stradale si echiparea tehnica – edilitara pentru zona aflata în studiu.

- Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **8997 mp**, iar prin Avizul de Oportunitate **nr. 26/2026** a fost stabilit teritoriul reglementat conform Anexei unice la Avizul de Oportunitate. Prin includerea terenurilor identificate prin CF 114842 și 93619, suprafața reglementată a crescut cu o suprafață de **5333 mp** la un total de **14330 mp.**

Obiectul prezentei documentații de urbanism este modificarea reglementărilor urbanistice aprobate și parcelarea terenului situat în str. Valea Popii nr. 46 (reglementat urbanistic prin P.U.Z. Extindere perimetru intravilan Calea Moților ca UTR LM2v), în vederea construirii de locuințe individuale și a unor imobile mixte cu locuințe semicolective și dotări complementare locuirii. Se dorește transformarea zonei funcționale LM2v în **LM2t** și modificarea suprafeței minime a parcelei la min. 300 mp/ parcelă și a indicilor urbanistici.

- **Zona LM2t**- *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.*
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
- Gradul de mineralizare: **[__]%** reprezentat de constructia principala, anexe, platforme, alei etc.
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,48 - ADC/mp.teren.**
- Rh max = S(D)+P+1+M/R – loturile 1-5 și 7-10; S(D)+P+2+M/R în cascadă – lotul 6, Hmax = 16,00 m de la cota terenului sistematizat (conform P.U.Z.)

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Zona LM2t**- *Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.*

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- **Zona CR**- Zona căilor de comunicaţie

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

LM2t

Zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, în regim de construire izolat, cuplat, situată pe versanți slab construiți, cu regim de construire izolat (terasat), cuplat (terasat), în cascadă.

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate redusă, situată pe versant, cu locuințe individuale în regim izolat sau cuplat (terasat) și imobile mixte în cascadă pe parcela de capăt (lotul 6), rezultat al operațiunii de parcelare propuse prin prezentul P.U.Z.

Condiționări primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Se poate realiza autorizarea directă conform legii a construcțiilor care au fost studiate în prezenta documentație de urbanism în conceptul de mobilare. Dacă această mobilare urbana suferă modificari de substanță atunci este necesar realizarea unui plan urbanistic de detaliu (lotul 6 cu imobile mixte)

Reglementari pentru spațiul public

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din municipiu.

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 1. Utilizare funcționala

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni conf. Art. 1-3 din acest regulament.

Articolul 1 Utilizări admise

Sunt permise următoarele funcțiuni:

- Locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat, cu maxim S(D)+P+1+M/R, pe parcele cu S ≥ 300,0 mp (loturile 1-5 și 7-10),
- Locuințe individuale, locuințe semicolective și imobile mixte cu dotari complementare locuririi, cu maxim S(D)+P+2+M/R în cascadă (lotul 6)
- Spații verzi amenajate, zonă de agrement și parcaje la sol pentru vizitatori

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- În afara construcțiilor de locuințe, zona poate primi și construcții cu altă destinație, obligatoriu compatibile cu locuirea și complementare acesteia, în clădiri amplasate dispersat: unități comerciale cu mărfuri de folosință zilnică (alimentară și nealimentară); servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau nu impurifică apa, aerul, solul (profesii liberale, activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații); cabinet medical, punct farmaceutic; învățământ, creșe; dotări sportive, săli de sport, fitness, culturism; birouri, pensiuni;
- Pe lotul 6, punctual, în cazuri bine justificate, se admit construcții mixte sau exclusiv cu funcțiuni complementare locuirii (comerț, servicii, învățământ, sănătate);
- Pe loturile 1-5 si 7-10, cu suprafața de min. 300 mp, se pot edifica doar locuințe individuale in regim cuplat sau izolat, iar cuplarea se poate face doar in zone indicate in plansa de reglementari urbanistice cu conditia a nu fi lasate calcane libere.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- Pe loturile 1-5 si 7-10, parterul locuințelor poate acomoda funcțiuni compatibile cu locuirea cu o suprafață maxima de 200mp.
- Nu se va construi pe pante mai mari de 10% în cazul versanților slab construiți cu stabilitate generală neasigurată sau incertă fără studii geotehnice și lucrări speciale de consolidare; panta medie din interiorul edificabilului maximal al fiecărei parcele nu va depăși 15%;
- Regimul de construire va fi izolat (terasat) sau cuplat (terasat), asigurându-se o greutate cât mai redusă a construcțiilor; raportul dintre dimensiunile în plan ale laturilor clădirilor va fi cât mai apropiat de 1,0;
- Zonele cu pante mai mari de 15% vor fi tratate punctual, cu spații verzi extensive și amenajări fără platformări semnificative;
- Tranziția între terenul sistematizat vertical și terenul natural din vecinătate se va realiza prin taluzări, cu posibile rezolvări punctuale cu ziduri de sprijin cu înălțimea maximă de 1,00 m;
  Activitatile comerciale, de alimentatie publica si alte activitati situate la mai putin de 50 m de locuinte vor avea program maxim in intervalul orar 8:00-22:00, cu exceptia cazurilor justificate in care Consiliul local hotaraste altfel (de exemplu mici magazine cabinete medicale sau farmacii cu orar non-stop)
- Activitatile care perturba vecinatatile prin generarea de noxe (zgomot, mirosuri, trafic etc) se vor amplasa la minim 50 m de locuinte si alte functiuni protejate;
- Se admit platforme pentru amplasarea containerelor pentru colectarea selectiva a deseurilor pe amplasamente care nu stanjenesc circulatia auto si pietonala si sunt situate la minim 10 m de ferestrele locuintelor si altor imobile cu functiuni protejate potrivit OMS 119
- Plantarea se va face cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului.

Articolul 3 Utilizări interzise

- funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22.00 sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014, corelat cu STAS 10009 și SR ISO 4226; construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros, depozitări de materiale refolosibile, platforme de precolectare a deșeurilor urbane, creșterea animalelor pentru subzistență, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice, activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spaţiile publice şi construcţiile si amenajarile legal executate pe parcelele adiacente, cele care pot provoca schimbarea curgerii apelor naturale pe parcelele vecine si/sau care împiedică evacuarea şi colectarea rapidă a apelor meteorice, precum si cele care ar putea afecta imaginea stradala si cea generala sau care ar putea provoca orice fel de dezagremente vecinatatilor
- se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării;
- orice alte functiuni in afara celor mentionate la art.1 si 2

Secțiunea 2. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egala fata de frontul la stradă

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
    - **Locuințe individuale:**
        - Regim de construire izolat sau cuplat: min. 12 m
    - **Imobil mixt (lot 6):**
        - Regim de construire izolat: min. 25 m

- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
    - **Locuințe individuale:**
        - Regim de construire izolat sau cuplat: 300 mp
    - **Imobil mixt (lot 6):**
        - Regim de construire izolat: 2000 mp

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor fată de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- La strada **Valea Popii** alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **10.00** metri retragere de la aliniamentul reglementat, conform Avizului de Oportunitate și planșei de Reglementări Urbanistice.
- La strada **nou propusă** alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **4.00,** respectiv **3.00** metri retragere de la aliniament in zona de parcaje, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcarea în fața lor a unui autoturism

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fată de proprietățile vecine:

- Clădirile se vor retrage faţă de limita laterală cu orientare favorabilă (sud) cu minimum H/2, dar nu mai puţin de **3.00** metri, iar faţă de limita laterală opusă cu minimum **2,00** m, dar nu mai puțin de H/2 față de fațada vitrată a clădirii de pe parcela vecină. În cazul regimului de construire cuplat, clădirile se vor alipi pe una dintre limitele laterale, cu respectarea retragerii față de limita opusă conform planșei de reglementări urbanistice.
- Clădirile amplasate pe lotul 6 (cladiri mixte) se vor retrage faţă de limitele laterale cu H/2, dar nu mai puţin de **5.00** metri.
- Retragerea față de limita posterioară a parcelei este de min. **H/2**, dar nu mai puțin de **4,00 m.**
- Pentru lotul 6, construcțiile în cascadă vor asigura o retragere succesivă de minimum H față de latura sudică a construcției pentru fiecare etaj suprateran; este acceptat un singur etaj care să nu fie retras față de nivelul inferior (primele două etaje supraterane).
- Hmax descris la alineatele prezentului articol este H max cornisa/streasina paralela (cvasiparalela) cu limita de proprietate respectiva. Pentru acoperisurile cu timpan se va lua in considerare inaltimea maxima a constructiei pe fatada respectiva sau se va intocmi un studiu de insorire. Spre exemplu o retragere de 2,00 m se admite pentru o inaltime la

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

streasina de 4,00 m iar inaltimea maxima la streasina de 8,00 m se poate atinge la minim 4,00 m de limita de proprietate.

- Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,00**m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depășească **7,50m** și se vor retrage cu cel puțin **5,00m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Pe aceeași parcelă destinată locuințelor individuale (loturile 1-5 și 7-10) nu se poate amplasa decât un singur corp de clădire cu destinația de locuință; pe lotul 6 se admit mai multe corpuri de clădire, la o distanță între ele egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m;

Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Articolul 8 Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă dintr-o circulaţie publică are asigurat un acces carosabil în mod direct sau prin drept de trecere legal obţinut, reglementat urbanistic, prin una din proprietăţile învecinate;

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publica:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosința in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica.
- Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasa după dezmembrare.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

- Se admite Parcarea/Staţionarea autovehicolelor numai în interiorul parcelei proprietate, stationarea vehiculelor vizitatorilor este permisa in interiorul parcelelor sau, in mod exceptional, în afara circulaţiilor publice, in parcarile special amenajate.

Realizarea parcajelor se poate realiza daca se îndeplinesc cumulativ următoarele condiționări:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliului local sau de către primari, conform legii.
- Se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuinței (la parter , demisol sau subsol).

Pentru locuințele individuale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin două locuri de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu; pentru lotul 6 necesarul de parcaje se va dimensiona conform H.C.L. nr. 451/2021, integral în interiorul parcelei.

Pentru locuințele semicolective din imobilul mixt.

Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

- 1 loc de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp.**

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp.**

Parcările vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției
- Dintre acestea, maxim 60% vor fi realizate la nivelul solului, în afara amprentei clădirii, pentru construcțiile care necesită peste **25** de locuri de parcare.
- 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;
- În mod explicit se va institui interdicţia de a schimba destinaţia locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existenţă a imobilelor, interdicţie care se va nota în cartea funciară în condiţiile legii şi care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.
- Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 10% pentru vizitatori.

Pentru dotările de interes public
Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:
- Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcţiei, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5,
- Se impune realizarea unei parcări pentru biciclete aferente funcțiunii publice.
- Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023,
- Normativ privind adaptarea clădirilor civile şi spaţiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000

Regulamentul local de investiții publice în Municipiul Alba Iulia aprobat cu Hcl. 451/2021.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S(D)+P+1+M/R pentru loturile 1-5 și 7-10, cu Hmax streașină/cornișă = 8,00 m,
- Înălțimea maximă a clădirilor peste nivelul terenului va fi maxim S(D)+P+2+M/R în cascadă pentru lotul 6, cu Hmax = 16,00 m de la cota terenului sistematizat.
- În cazul construcțiilor în cascadă (terasat în cascadă) este impusă conditia unei retrageri succesive de min H fata de latura sudica a constructiei pentru fiecare etaj suprateran. Este acceptat doar un singur etaj sa nu fie retras fata de nivelul inferior (primele doua etaje supraterane) pentru a crea o perceptie de locuinte cu un nivel similar a constructiilor din zonă și o mai buna integrare cu panta versantului.
- Este admis subsol sau demisol dacă se respectă înălțimea maximă la cornișă și totală.
- Subsolul nu se considera spatiu locuibil si nu se introduce in CUT daca inaltimea acestuia este mai putin de jumatate sub terenul amenajat.
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de **60 grade** cu planul orizontal.
- Este interzisa falsa mansardare.
- Pe terenurile in panta constructiile vor urma panta terenului cu ruperi de nivel astfel incat inaltimea constructiei masurata de la cota terenului natural sa nu prezinte fata de Hmaxim diferente mai mari de ½ etaj (1,5 m).

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Clădirile noi sau modificările/reconstrucţiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei şi se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură şi finisaje;

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- anexele se vor armoniza ca finisaje şi arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea suprafetelor vitrate reflectante si a peretilor cortina, a azbocimentului şi a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor şi anexelor;
- se interzice utilizarea acoperisurilor cu invelitori in culori stridente si/sau stralucitoare; materiale recomandate: ceramice; culori recomandate: caramiziu, brun
- se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 10% din suprafata fiecarei fatade (accente de culoare la ancadramente etc)
- Se recomanda utilizarea finisajelor cu aspect traditional (lemn, piatra, caramida, tencuieli) in culori naturale (caramiziu, gri, alb, crem) si pastelate.
- Pantele acoperisului vor fi cuprinse intre 30%-60%. Pante mai mari/mai mici se admit numai ca accidente/accente sau la anexe. Se admite acoperirea în terasă, inclusiv terase circulabile la clădirile în cascadă.

Conformație volumetrica

- 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).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla in relații de vecinătate.
- Se va asigura o tratare similara a fațadelor aceleiași clădiri având in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire si va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între **30% și 60%**, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. In cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la reţelele tehnico-edilitare publice daca acestea exista.

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

- apele meteorice vor fi gestionate printr-un sistem unitar de colectare, retenție/infiltrare controlată și evacuare, dimensionat la declivitatea terenului; este interzisă dirijarea apelor pe proprietățile învecinate sau pe partea carosabilă;
- toate cablurile si conductele de alimentare si toate branşamentele vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea aparatelor de racit aerul si a antenelor TV-satelit pe fatada principala sau în alte locuri vizibile din circulaţiile publice.
- se recomanda utilizarea energiei solare ca sursa suplimentara de energie (panouri solare, panouri fotovoltaice)

Articolul 13 Spații libere și plantate

- Spaţiile libere vizibile din circulaţia publica se vor trata ca grădini de faţadă;
- spaţiile neconstruite şi neocupate de construcții, accese sau trotuare de gardă vor fi înierbate şi plantate cu arbori – 1 pom pentru fiecare 50 mp teren liber, cu specii ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenului;
- pentru menținerea microclimatului și pentru a evita mineralizarea terenului, suprafața mineralizată nu va putea depăși 70% din suprafața incintei, incluzând locuința propriu-zisă, garajul, chioșcul, magazia, eventual piscina descoperită, terasele, aleile și platformele.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala si posterioara a unor proprietăți vecine,

Î**mprejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea o înălțime fixa de 1,80 m din care soclul opac – h. Max 0.40 m şi vor putea fi dublate de gard viu;

Gardurile spre limitele separative vor avea înălţimi maxime de 2.50 metri si vor fi opace sau transparente cu soclul opac maxim 1,00 metru dublate de gard viu sau material translucid.

Secțiunea 3. Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
Gradul de mineralizare: **[70]%** reprezentat de constructia principala, anexe, platforme, alei etc.

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,48 - ADC/mp.teren**

ONE
Architects

510081 Alba Iulia
Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

CR - Zona căilor de comunicaţie

Reglementările specifice acestor zone se aplică tuturor terenurilor supuse regimului de Zonă Căi de Comunicație și amenajări aferente, conform planșelor de Reglementări Urbanistice, chiar dacă nu au fost delimitate UTR-uri diferite pentru fiecare zonă în parte.

Generalitati. Caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor ARTICOLUL 19 (4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, şanţurile, rigolele, trotuarele, spaţiile verzi care separă sensurile de circulaţie, pistele pentru ciclişti, suprafeţele adiacente pentru parcaje, staţionări sau opriri, precum şi suprafeţele de teren necesare amplasării anexelor acestora

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele şi servituţile de utilitate publică, restricţiile stabilite prin P.U.G., ca şi cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiţionări specifice teritoriului în cauză.

Reglementari pentru spatiul public

În cadrul procesului de extindere / modernizare a reţelei de străzi în zonele de dezvoltare, se vor aplica profile transversale unitare, specifice pentru zona locuire ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Procesul de reabilitare şi modernizare a spaţiului public se va desfăşura numai pe bază de proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanţă cu caracterul acesteia, dezvoltarea deplasărilor pietonale şi a spaţiilor destinate acestora, reglementarea circulaţiei autovehiculelor şi a parcării, organizarea mobilierului urban şi a vegetaţiei.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spaţiilor publice din întregul municipiu. Cablurile electrice şi de telecomunicaţii vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca şi toate celelalte reţele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Se va aplica lista utilizărilor / activităţilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcţiuni, conform **Anexei 1** la prezentul Regulament.

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 întreţinere, reabilitare, supralărgire
    - Lucrări şi/sau zone de protecţie împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive –
    - Toate lucrările la reţeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate şi aprobate conform legii

510081 Alba Iulia
Str. Fantanele, nr. 19a
Tel. +(40) 749221416
e-mail: office.onearchitects@gmail.com

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

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

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulaţie
- modernizarea intersecţiilor

Articolul 3 Utilizări interzise

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

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulațiilor se va face doar în parcajele propuse prin prezentul PUZ

Parcajele vor fi înverzite cu cel puțin câte un arbore la 4 locuri de parcare

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcţiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spaţiile libere rămase neocupate cu circulaţii, parcaje, amenajări, platforme funcţionale și terenurile adiacente circulaţiilor, se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetaţie, şi arbori aliniamente de arbori, conform planșelor desenate de Reglementări Urbanistice, pentru a diminua poluarea cu praf a localităţilor.

Plantaţiile 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 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 mult mai redus

Articolul 14 Împrejmuiri

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

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 împrejmuiri.

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **– nu este cazul**

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi **– nu este cazul**

Articolul 17 Gabaritul maxim al clădirilor

Nu este cazul