



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (din LM2v in LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Valea Popii, F.N., Alba Iulia, judetul Alba

beneficiar :

SC ADRAL SRL prin SECARA RAZVAN

strada Calugareni, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba

proiectant :

S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.

Str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba



LISTA DE SEMNATURI

nume :

semnaturi :

sef proiect P.U.Z. : **arh. Romanitan Alexandru**

speciaist RUR : **arh. Curea Spiridon**

coordonator proiect : **arh. Lupean Andrei**

desenat arhitectura : **arh. Lupean Andrei**

specialist CFDP : **ing. Florin Gavrilă**

specialist Topografie : **ing. Gheorghe Natrapeiu**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (din LM2v in LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale
13. Structura continutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti

V. Unitati teritoriale de referinta



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

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. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate. Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.
2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.
5. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.
6. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

1. Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- 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 și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- 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 apublicului 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;

2. Arhitectura construcții si locuinte

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- 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;



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

1. 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.
2. 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.
3. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în partea nord vestica a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR – LM2v** conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008 si P.U.G. aprobat.
4. 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.
5. Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 1678 mp.
6. 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 și planșa 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 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 propusa conform PUG, perpendiculara pe strada Seliste.

- Zonele functionale rezultate (locuire si dotari aferente, circulatie) vor trebui sa coexiste si sa functioneze fara a se deranja reciproc.
- Mentinerea spatiilor libere si amenajarea unor zone verzi, care sa serveasca rolului de perdele verzi de protectie si de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a functiunilor preconizate azi, ca functiuni ce pot sa coexiste intr-o vecinatate nederanjanta si in parametri optimi, de protectie a mediului (sol, aer, apa).



II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea 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. Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

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 siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor 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

Nu este cazul.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

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

5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se afla în zona de protecție MAPN - unitate militară 1023

5.4. Asigurarea echiparii 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 în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și 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



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

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.

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

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 propusă de locuire este compatibilă 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 construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = $\frac{Sc}{St} \times 100$**

- **Zona LM2v- zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situată pe versanți slab construiți.**

POT max = 20% (conform P.U.G.)

Zona LM2a2 – zona rezidențială cu clădiri de tip urban - locuințe colective cu P+2, în regim de construire izolat cuplat sau insiruit), în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înălțime **Sp+P+1+R**

POT max = 35% - fara dotari aferente



5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari 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 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.

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

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat 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 față 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 facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstitiul de iarna.



6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

- constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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

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

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei nationale de Cai Ferate "CFR"SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Amplasarea fata de fasia de protectie 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 precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
3. 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 aliniament.



6.8 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

1. 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.
2. 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.
3. 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.
 - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însoțire minimă a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstiul de iarnă. (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 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

**ARENCO GROUP SRL**

architecture, engineering, construction, real estate

pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă 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

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. Accesese 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 spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizatie de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații 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
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 distanță de maxim **250m**.
5. Construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023*

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.



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

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 și colective se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și 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 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. În vederea pastrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
7. Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și gaz) 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.



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

8.3. Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

a) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.

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

c) Lucrarile prevazute la alin. (a) si (b), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

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

9.1. 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.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre A.N.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

9.2. Inaltimea constructiilor

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 sistematizat.
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.



Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al constructiilor

10.1. Aspectul exterior al constructiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene 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. Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, creand o identitate coerenta a zonei.
6. Raportul plin gol cat si proportia 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, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, caramida, placaje ceramice, piatra naturala, si material specifice pentru realizarea cladirilor rezidentiale , cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

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

11.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația mentinerii 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.
2. Autorizația de construire va conține obligația mentinerii 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.
3. Terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și 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 spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
5. Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

11.2. Împrejmuirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterala și 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 aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcel.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii 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 împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

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. Tratatul 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 și 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 policarbonat 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.



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 12. Unitati si subunitati functionale

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

L Zona rezidentiala

- **Zona LM2a2** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte colective cu **Sp+P+1+R / P+2**, in regim de construire izolat sau cuplat.

Articolul 13. Structura continutului regulamentului

Continutul Regulamentului

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

Generalitati. Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spatiul public

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Sectiunea 3. Posibilitati 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 stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcelei aflate intre strazile Constantin Galeriu si Valea Popii la intersectia cu Str. Nazareth Illit cu acces din str. Valea Popii (reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008 ca UTR **LM2v**), pentru modificarea reglementarilor existente (din zonificare LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban **P;P+1(M)** locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti) in **LM2a2** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte colective cu **P+2**, in regim de construire izolat cuplat sau insiruit), in vederea construirii unui imobil de locuinte colective, cu regim de inaltime **Sp+P+1+R**.

În prezent, această zonă predominanta de locuinte individuale, in regim cuplat si insiruit, aflata in imediata vecinatate a unor imobile de locuinte colective (strada Nazareth Illit). Astfel propune un imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime redus, actionand ca o trecere graduala intre locuinte individuale si locuinte colective.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar cladirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban.

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană. Noile funcțiuni propuse vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii investitori și dezvoltatori din zonă.

BILANT TERITORIAL:				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	1678	100	1678	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	330.00	19.66
SUPRAFATA TEREN CEDATA	0.00	0.00	13.30	0.79
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	67.70	4.03
ALEI AUTO	0.00	0.00	256.55	15.28
PARCAJE	0.00	0.00	168.50	10.04
SISTEMATIZARI/ZID DE SPRIJIN	0.00	0.00	11.00	0.65
SPATII VERZI	1678.00	100	830.95	49.52
	1678	100	1678	100
BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) CF 93960				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	1678	100	1678	100
UTR LM2v	1678	100	0	0
UTR LM2a2	0	0	1664.70	97.46
UTR Cr	0	0	13.30	0.80
Total	1678	100	1678	100



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Zona UTR = LM2a2 -zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte colective cu Sp+P+1+R; P+2, in regim de construire izolat sau cuplat.

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35% - AC/mp.teren.**
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,48 - ADC/mp.teren.**
- Rh max – **Sp+P+1+R ; P+2**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Zona LM2a2** -zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte colective cu Sp+P+1+R; P+2, in regim de construire izolat sau cuplat.

Intocmit,
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR
Arh. Curea Spiridon



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

LM2a2

*Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban - locuinte colective cu **Sp+P+1+R; P+2**, in regim de construire izolat sau cuplat.*

Generalitati. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale si colective si dotari aferente) cu regim redus de inaltime, de parcelarul destructurat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare.

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile 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.

Reglementari pentru spatiul public

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.

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe colective in regim de construire izolat sau cuplat

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea , complementare acesteia,OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI .

Se admit functiuni la parterul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale – , activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii)
- dispensar sau cabinet medical
- crese
- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter
- dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G.
- locuintele din cladiri colective mici pot fi de standard mediu sau ridicat
- locuintele sociale nu vor depasi **20%-30%** din numarul total al locuintelor e si nu vor distona in nici o privinta in raport cu locuintele in proprietate privata;



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- cresele si gradinitele vor avea un acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de **100 mp**;
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la intersectii de strazi si numai in limitele unei raze de servire de **250 metri**.
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- **200 mp** ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- Functiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia
- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens
- sa nu polueze chimic si fonic
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii.
- sa nu produca riscuri pt .sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului,mirosurilor,vaporilor.,focului
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact
- spatii alimentatie publica, servicii si turism la parterul blocurilor de locuit

Funcțiuni terțiare

- Comerț alimentar;
- Comerț nealimentar;
- Magazin general;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc.;

Servicii cu acces public:

- servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghîșee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/ mediatecă, închiriere media, etc.;

Servicii profesionale:

- cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc.;

Articolul 3 Utilizări interzise

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și 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 sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto)
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire izolat: 25 m
 - Regim de construire cuplat: 25 m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

○ **Locuinte colective:**

- Regim de contruire izolat: 1000 mp
- Regim de construire cuplat: 700 mp

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru locuinte colective

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- în cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada propusa.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

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

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuinte colective

Pentru modul de ocupare izolat sau cuplat.

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita laterală a parcelei.
- înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren față de limita posterioară sau laterală – zona de locuinte LM2v* - pentru o mai bună intimitate.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3.00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.

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 are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica.

- Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza raportat la parcela initiala inainte de dezmembrare.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza daca se indeplinesc cumulativ urmatoarele conditionari:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, 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.
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru locuintele colective

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit cu respectarea HCL 451/2021. Dintre acestea, maxim 60% vor fi realizate la nivelul solului pentru constructiile care necesita peste 25 de locuri de parcare.
- În mod explicit se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și 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 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare 10 unități de locuit.
- În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare.
- Numarul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numarul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de doua locuri.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Pentru locuintele colective

- Inaltimea maxima admisibila este **S+P+1+R / P+2** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la streasina / atic sa nu depaseasca **+15,00m**, fata de CTS/CTN;



Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformatie 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 ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în 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 ține 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 și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor 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 sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 5 și 45 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru învelitori a materialelor de tip tigla metalică, palci de azbociment, stuf, sindrila bituminoasă, sindrila de lemn. Este recomandată folosirea de tigle ceramice sau de beton, tabla faltuită, ardezie iar pentru învelitoarea de tip terasă este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatice, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale,



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.

- Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea de pastişe 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. În 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.
- Firmele publicitare ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100×200 cm

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor.
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- 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.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiuri

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

Împrejmuiuri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterală și posterioară a unor proprietăți vecine,

Împrejmuiuri 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. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 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, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția să nu existe împrejurire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

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 **35% - AC/mp.teren.** – Pentru construirea de locuințe colective P, P+1, S+P+1+R, P+2.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35% - AC/mp.teren** - Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente.

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.**

Intocmit,
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR,
Arh. Cureau Spiridon

Sef proiect,
Arh. Romanitan Alexandru