REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Beneficiar: **S.C. „APRO HOREA" S.A. ALBA**
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 9, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, România

Proiectant general: **MORARESCU DESIGN STUDIO S.A. (MOD studio)**
Str. Augustin Presecan Nr.4, Sc. Corp T4, Etaj 2, Ap.37, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Simbol proiect: 01/2026

Șef proiect: arh. Cosmin Morărescu

Colectiv elaborare: arh. Alexandra Necula

Specialist RUR: arh. urb. Raluca Toma

I. DISPOZIŢII GENERALE

1.1. ROLUL RLU

Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcţiilor şi prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentaţiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcţiilor şi echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat. Administratia publica locala va utiliza acest regulament ca baza pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certificate de urbanism/ autorizaţii de construire) pentru realizarea construcţiilor în zona studiată.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabileşte reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă(configuraţia parcelelor, natura proprietăţii, amplasarea şi conformarea construcţiilor şi amenajărilor aferente) precum şi condiţiile de ocupare şi utilizare a terenului;

- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General şi Regulamentului General de Urbanism) şi impune condiţiile şi restricţiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal şi odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local, pe baza avizelor şi acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administraţiei Publice Locale.

Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluţia legislaţiei de specialitate prin grija Consiliului Local şi al elaboratorului.

Documentația de față reglementează terenul în suprafață totală de 15.977 mp, reprezentat de parcela cu nr. CF/cad. 125593, aflată în proprietatea S.C. „APRO HOREA” S.A. ALBA (categoria de folosință: curți, construcții și drum).

1.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

La baza elaborării Regulamentului local de urbanism stau în principal:

1. Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al mun. Alba Iulia aprobat cu H.C.L. nr. 158/2014, prelungit prin HCL nr. 157/29.04.2024;
2. Regulamentul local privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia (Anexa 1 la HCL nr. 451/2021);
3. Certificatul de Urbanism nr. 190 din 17.02.2026;
4. Avizul de Oportunitate nr. 18/2026;
5. Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
6. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată;
7. HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată;

1.3. DOMENIUL DE APLICARE

Regulamentul Local de Urbanism se aplică pe zona reglementată (conform planșelor anexate), cu suprafața de 15.977 mp, care este înscrisă în CF nr. 125593.

Terenul face parte din intravilanul mun. Alba Iulia, în afara zonelor protejate, și este încadrat în U.T.R. MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Zonificarea funcţională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinaţia construcţiilor şi funcţiunea dominantă a zonei şi este prezentată în planşa “Reglementări urbanistice”. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condiţiile de amplasare şi conformare a construcţiilor.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Principiile şi elementele care stau la baza păstrării integrităţii mediului în scopul asigurării unei dezvoltări durabile, care trebuie să stea în atenţia autorităţilor locale sunt:

- principiul precauţiei în luarea deciziilor de amplasare a investiţiilor cu impact asupra mediului, în vederea prevenirii riscurilor ecologice.
- înlăturarea cu prioritate a tuturor surselor de poluare care periclitează mediul şi sănătatea oamenilor.
- amenajarea conform normelor sanitare şi de mediu a platformelor betonate pentru containere în vederea depozitării deşeurilor menajere şi inerte;
- crearea unui program cadru prin care să fie implicată inclusiv populaţia localităţii în luarea şi respectarea deciziilor privind păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit.

Autorizarea executării construcțiilor în albia minoră a cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor. Autorizarea executării acestor lucrări este permisă numai cu avizul primarului și al autorităților de gospodărire a apelor cu respectarea legislației în vigoare pentru asigurarea măsurilor de apărarea a construcțiilor respective împotriva inundațiilor și a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor.

Terenul se află în zonă inundabilă conform studiului de inundabilitate. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după eliminarea factorilor naturali de risc prin ridicarea terenului până la o cotă sigură, pe baza studiului de inundabilitate și cu avizul autorităților competente (gospodărirea apelor, protecția mediului). Ridicarea terenului nu va afecta parcelele vecine și nu va împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

Amenajările peisagistice ale ansamblului vor fi conectate funcțional și vizual la viitorul coridor verde de promenadă de-a lungul râului Ampoi. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

2.2. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri naturale sau tehnologice este interzisă, cu excepția situațiilor în care riscul este eliminat prin lucrări specifice, aprobate de autoritatea competentă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție a sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructura se poate face doar cu acordul/avizul deținătorilor rețelelor.
Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriilor, ministrului agriculturii și alimentației, ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului, ministrului sănătății, ministrului transporturilor, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.
Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară stabilita conform prezentului P.U.Z.

Autorizarea executării construcțiilor care prin natura și destinația lor pot afecta vecinii (lucrări care pot afecta rezistența și stabilitatea clădirilor) se vor face cu respectarea legii 50/91 actualizată, 350/2001 actualizată, NP 120 – 2014 și acordul vecinilor (dacă este cazul).
Securitatea la incendiu a clădirilor (grad de rezistență la foc, compartimentare, evacuare, instalații de stingere, scenariu de securitate la incendiu) se demonstrează la fazele următoare de proiectare (DTAC), pe baza avizului ISU.
Funcțiunile de la parter (comerț, servicii, alimentație publică, hotel) se compartimentează față de locuințe, cu circulații și evacuări independente.

2.3. REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate, doar construcții și instalații aferente drumurilor publice, parcaje, spații de deservire, conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații ori alte instalații sau construcții de acest gen. Prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Clădirile se amplasează în interiorul zonei edificabile și cu retragerile indicate în planșa de reglementări urbanistice. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, precum și distanțele dintre clădiri, respectă prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism.

Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu se stabilesc în baza avizului unității teritoriale de pompieri; față de stațiile de carburanți din vecinătate se respectă distanțele prevăzute de normele în vigoare.

2.4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea executării construcțiilor de orice fel este permisă numai dacă există posibilități de acces carosabil la drumurile publice, direct sau prin servitute, gabaritul acestuia fiind stabilit în funcție de destinația obiectivului și în conformitate cu avizul și/sau autorizația eliberate de forurile competente în domeniu.

Gabaritul arterelor carosabile ce debușează în drumurile publice trebuie să permită accesul salvărilor și al mașinilor de intervenție pentru stingerea incendiilor, numărul benzilor și configurația lor determinându-se în conformitate cu zona funcțională și destinația obiectivului. Autospecialele de intervenție au acces la fațadele clădirilor pe perimetrele indicate în planșa de mobilare urbanistică.

Orice acces la domeniul public se face în conformitate cu autorizația de construire eliberată de autoritățile locale, cu consultarea Comisiei de circulație, după caz.

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

2.5 REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu autoritatea locală. Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de investitor.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar.
Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a localității dacă legea nu dispune altfel.

2.6 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ŞI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCŢII

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă se respectă prevederile legale referitoare la forma, dimensiunile și suprafața minimă a parcelelor prevăzute în R.L.U. aferent P.U.Z.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile prezentului P.U.Z. Operațiunile notariale de parcelare a loturilor construibile se efectuează ulterior obținerii recepției la terminarea lucrărilor de extindere/branșare la infrastructura tehnico-edilitară și a căilor de acces (art. 11 lit. d din HCL nr. 451/2021).

Orice intenție care nu se conformează celor avizate și aprobate prin prezentul P.U.Z. este necesar să urmeze procedurile similare de avizare și aprobare urmate de prezenta documentație.

2.7 REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAŢII VERZI ŞI ÎMPREJMUIRI

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public. Prin excepție, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, de către primărie, conform legii.

Numărul și amenajarea locurilor de parcare respectă art. 14 și art. 18 din HCL nr. 451/2021 și prevederile prezentului regulament. Parcajele amenajate la nivelul solului se plantează cu câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare (art. 15 din HCL nr. 451/2021).

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HG nr. 525/1996 și art. 18 din HCL nr. 451/2021.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor,
- separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune acelorași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

III. ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ

Terenul reglementat se situează în intravilanul municipiului Alba Iulia, în afara zonelor protejate. Prin certificatul de urbanism nr. 190/17.02.2026, terenul este încadrat în UTR MA3 – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Prin prezentul PUZ, pe întreaga suprafață de 15.977 mp se instituie **UTR MA3-R – Subzonă mixtă destinată locuințelor colective cu dotări aferente (locuințe și servicii)**, în care întreaga suprafață a terenului trece din categoria „unități industriale și depozite” (100% existent) în „locuințe și funcțiuni complementare” (100% propus).

Zonificarea funcțională propusă, prezentată în planșa „Reglementări urbanistice – zonificare”, cuprinde: zona edificabilă a ansamblului, drumul de incintă privat propus, accesele auto și pietonale, spațiile verzi cu acces public, terenul multisport, zonele de joacă pentru copii și parcajele (subterane și la nivelul solului). Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL ZONEI FUNCŢIONALE

Zona se caracterizează prin prezența funcțiunilor comerciale, economice și de depozitare, înglobate de țesutul rezidențial al cartierelor Ampoi I, II și III, într-o poziție nodală, în proximitatea axului comercial major (Alba Mall,

Kaufland) și a râului Ampoi. Terenul reglementat, ocupat în prezent de unități industriale și de depozitare, se reconvertește într-un ansamblu urban cu funcțiuni mixte, cu predominanța locuirii colective și cu dotări aferente.

Ansamblul cuprinde 8 corpuri cu două niveluri de subsol (2S), grupate în patru ansambluri de intervenție (A, B, C, D): A și B – funcțiuni mixte, predominant rezidențial (A1, A2, A3; B1, B2, B3); C și D – locuințe colective (corpurile C și D). Dezvoltarea se poate realiza etapizat, indicatorii urbanistici (P.O.T., C.U.T.) fiind respectați la nivelul întregii parcele reglementate, indiferent de etapă.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINTA

UTR MA3-R – subzonă mixtă destinată locuințelor colective cu dotări aferente (locuințe și servicii), cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și regim de înălțime maxim (2S)+P+14E.

UTR MA3-R

SECȚIUNEA I. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe colective (locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special, care includ spații pentru profesiuni liberale), cu dotările aferente, conform art. 5 lit. j) din HCL nr. 451/2021:

– dotări exterioare: obiective de sport, spații publice amenajate peisager, locuri de joacă pentru copii;

– dotări interioare: obiective de protecție și asistență socială, obiective de învățământ (after school, grădinițe, creșe), obiective de alimentație publică (restaurant, bistro, cafenea, ceainărie), obiective de comerț alimentar, obiective de cultură, obiective pentru sport și întreținere corporală, obiective de sănătate.

Funcțiuni complementare, în clădirile cu funcțiuni mixte: comerț cu amănuntul; servicii sociale, colective și personale; sedii de companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță și alte servicii profesionale (birouri); hoteluri, apart-hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele; loisir și sport în spații acoperite; instituții, servicii și echipamente publice; amenajări pietonale, scuaruri, spații verzi; parcaje.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

– clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;

– din valoarea C.U.T., minimum 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuire, restul de alte funcțiuni admise;

– pentru a beneficia de P.O.T. maxim de 40%, se asigură dotări exterioare pe minimum 15% din suprafața terenului și/sau dotări interioare pe minimum 10% din suprafața construită desfășurată (art. 18 alin. 1 lit. a pct. iii din HCL nr. 451/2021), conform variantei stabilite prin documentația de autorizare. Dotările interioare se amplasează la parterul clădirilor, cu acces facil din circulația principală, și nu pot fi modificate pe durata existenței clădirii;

– se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 200 m de școli și de biserici; unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la minimum 200 m de școli, grădinițe și biserici;

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

– funcțiunile de hotel și apart-hotel sunt admise cu condiția să nu afecteze caracterul predominant de locuire al ansamblului și să asigure organizarea independentă a acceselor, circulațiilor, parcajelor și serviciilor specifice;

– în zonele fațadelor în care nu este asigurată durata minimă de însorire de 1½ ore la solstițiul de iarnă (art. 3 alin. 1 din Ordinul MS nr. 119/2014) nu se amplasează încăperi de locuit; la acele niveluri sau fațade se propun alte funcțiuni care nu necesită însorire (circulații, spații tehnice, spații comune, depozitări, spații comerciale sau de servicii).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

– activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

– activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu; construcții provizorii de orice natură;

– stații de benzină; stații de întreținere auto-moto; spălătorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare;

– activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice sau din Cetate;

– depozitare en-gros; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; depozitări de materiale refolosibile;

– platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

– lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

– orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se respectă structura cadastrală propusă prin prezentul PUZ.

În cazul în care, ulterior, ansamblul se dezmembrează pe etape/ansambluri, se consideră construibile loturile care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) au acces direct dintr-o circulație publică sau din drumul de incintă propus (direct sau prin drept de servitute legal instituit);

(b) au front la stradă / drum de incintă de minimum 22 m (art. 18 alin. 1 lit. b din HCL nr. 451/2021);

(c) au suprafața de minimum 500 mp (RLU PUG, zona MA);

(d) respectă în mod cumulat, la nivelul întregii parcele inițiale, indicatorii P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin prezentul regulament.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se amplasează în interiorul zonei edificabile delimitate în planșa de reglementări urbanistice, cu retrageri de minimum 15 m, respectiv 19,75 m față de axul drumurilor, conform planșei.

Subsolurile (2S) pot depăși amprenta supraterană a clădirilor, în limitele zonei edificabile și cu respectarea limitelor de proprietate.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, cu excepția parcajelor indicate în planșa de reglementări.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se retrag față de fațadele clădirilor vecine și față de limitele laterale cu minimum 15 m, conform planșei de reglementări.

Clădirile se retrag față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 5 m.

Față de parcelele existente cu funcțiune industrială se respectă o retragere de minimum 15 m. Clădirile nu se amplasează pe limita de proprietate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Clădirile respectă între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse. Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau a altor activități care necesită lumină naturală.

Distanțele dintre clădiri se verifică prin studiul de însorire la solstițiul de iarnă (durata minimă de însorire de 1½ ore, art. 3 alin. 1 din Ordinul MS nr. 119/2014) și prin cerințele de securitate la incendiu.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.

Se amenajează două accese auto și pietonale pe parcelă: principal din str. Alexandru Ioan Cuza și secundar din str. Ampoița, ambele cu zona carosabilă de 7 m lățime. Circulația în incintă se face pe un drum de incintă privat, care servește toate corpurile; circulațiile pietonale sunt separate de cele carosabile.

Căile de circulație private se admit numai cu stabilirea clară a obligațiilor și răspunderilor privind înființarea, realizarea și administrarea lor, precum și a utilităților aferente (art. 11 lit. j din HCL nr. 451/2021). Drumurile de incintă cu lungime de peste 100 m au lățimea carosabilului de minimum 7 m, trotuar cel puțin pe o parte și spații de întoarcere, conform art. 20 din HCL nr. 451/2021.

Accesul autospecialelor de intervenție se asigură pe perimetrele de fațadă indicate în planșa de mobilare urbanistică, cu gabarite de minimum 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime la pasajele de trecere.

Orice acces la drumurile publice se face conform avizului și autorizației de construire eliberate de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se organizează în interiorul parcelei, în subsolurile clădirilor (2S) și pe platforme de parcare la nivelul solului. Locurile de parcare/garare pentru locuire se asigură astfel:

– minimum 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit cu suprafața utilă mai mică de 66 mp;

– minimum 2 locuri de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit cu suprafața utilă mai mare de 66 mp;

– numărul minim de locuri se suplimentează cu 10% pentru vizitatori;

– maximum jumătate dintre locurile de parcare pentru locuire se realizează la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor (art. 18 alin. 1 lit. d din HCL nr. 451/2021).

Pentru dotările aferente și pentru funcțiunile complementare, necesarul de parcaje se calculează conform HG nr. 525/1996, în funcție de destinația stabilită prin autorizația de construire emisă ulterior aprobării PUZ.

Se prevăd rastele pentru biciclete, câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit, și câte o stație de încărcare pentru autovehicule electrice la fiecare 20 de locuri de parcare/garare (art. 14 din HCL nr. 451/2021). Destinația locurilor de parcare/garare stabilite nu poate fi schimbată pe toată durata de existență a imobilelor; interdicția se notează în cartea funciară.

Parcajele subterane se compartimentează antifoc față de restul clădirilor, cu rampe și căi de evacuare separate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este (2S)+P+14E, tratat numai ca accent punctual. Înălțimea maximă la cornișă/atic nu va depăși 49 m, iar înălțimea maximă totală nu va depăși 51 m. În restul ansamblului, regimul de înălțime se subordonează configurației din planșa de mobilare urbanistică, fiind diferențiat între (2S)+P+3E și (2S)+P+11E.

Înălțimile se măsoară de la cota terenului sistematizat (după ridicarea terenului până la cota sigură, stabilită pe baza studiului de inundabilitate).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire și funcțiuni complementare). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Aspectul clădirilor poate contrasta armonios cu vecinătățile, având în vedere dimensiunea ansamblului și cerințele de reprezentativitate.

Volumetria va fi diferențiată între corpuri, cu accent punctual pentru clădirea cea mai înaltă. Fațadele posterioare și laterale se tratează arhitectural la același nivel cu fațada principală. Parterele orientate spre spațiul public vor fi active, cu funcțiuni care admit accesul publicului.

Acoperirea clădirilor se face cu terase; se va acorda atenție modului de tratare a teraselor și acoperișurilor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate. Se recomandă amenajarea teraselor necirculabile ca spații verzi (minimum 60%) pentru ameliorarea microclimatului.

Materialele de finisaj vor fi durabile și specifice programului (tencuieli, placaje, sticlă, confecții metalice), iar culorile pastelate, deschise, apropiate de cele naturale; se interzice utilizarea culorilor saturate, stridente. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și a anexelor.

Firmele, afișajul și mobilierul urban se tratează unitar, pe baza unui studiu de ansamblu, și nu vor modifica aspectul arhitectural al fațadelor; se interzice amplasarea reclamelor pe fațadele spațiilor de locuit. Aparatele de aer condiționat, antenele și instalațiile se dispun astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice. Închiderea balcoanelor se realizează unitar, pe baza unui proiect studiat pe întreaga fațadă.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate clădirile se racordează la rețelele edilitare publice (apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații și, după caz, gaze naturale), pe baza avizelor deținătorilor de rețele; soluțiile de detaliu se stabilesc la faza DTAC.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se asigură din rețeaua publică, prin hidranți exteriori amplasați în incintă și pe străzile adiacente.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau spre parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se face pe sub trotuare, iar evacuarea și captarea rapidă a apelor meteorice din spațiile mineralizate se asigură prin soluții de proiect.

Firidele de branșament și contorizare se amplasează de regulă pe proprietatea privată, la limita cu domeniul public, integrate în împrejmuiri sau în clădiri; echipamentele tehnice se recomandă a fi amplasate în subteran (art. 10 lit. c din HCL nr. 451/2021). Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

Deșeurile menajere se colectează selectiv în spații dedicate din incinta proprie (platforme sau spații interioare, accesibile din drumul public), amplasate la distanțele prevăzute de Ordinul MS nr. 119/2014 față de ferestrele locuințelor. Sunt interzise platformele de precolectare a deșeurilor urbane.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spațiile verzi amenajate se dimensionează la minimum 2 mp/locuitor, se organizează sub formă de corp unitar cu destinație strictă de spațiu verde amenajat, iar spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale sau rezultate din configurarea amplasării construcțiilor se calculează suplimentar (art. 18 alin. 4 din HCL nr. 451/2021). Ponderea spațiilor verzi pe solul natural este cea din bilanțul teritorial al PUZ.

Ansamblul cuprinde dotări exterioare: teren multisport, două zone de joacă pentru copii, spații verzi cu acces public și circulații pietonale, conectate funcțional și vizual la viitorul coridor verde al râului Ampoi.

Parcajele amenajate la nivelul solului se plantează cu câte un arbore la fiecare 4 locuri de parcare, de regulă pe partea sudică (art. 15 din HCL nr. 451/2021). Spațiile neconstruite și neocupate de accese, trotuare și platforme se înierbează și se plantează.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. Sistematizarea verticală (ridicarea terenului) se realizează fără a afecta spațiile publice sau parcelele adiacente.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor fi transparente, cu soclu opac de maximum 0,60 m și înălțime totală de maximum 2,00 m, putând fi dublate de garduri vii. Zonele cu acces public (spații verzi, zone de joacă, teren multisport) pot rămâne neîngrădite.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile se deschid spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor.

SECȚIUNEA III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim = 40% (art. 18 alin. 1 lit. a pct. iii din HCL nr. 451/2021, pentru locuințe colective cu dotări aferente).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 2,4 mp ADC/mp teren. C.U.T. se calculează conform RLU PUG Alba Iulia; nu se iau în calcul suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, balcoanele, logiile și terasele deschise și neacoperite.

Cluj-Napoca,
Noiembrie 2026

Întocmit,
arh. Alexandra Necula

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
8648
Cosmin MORĂRESCU
Arhitect cu drept de semnătură

MORARESCU COSMIN
Arhitect cu drept de semnatura TNA 8648
2026.11.06 17:17:57 +02'00'

Șef Proiect,
arh. Cosmin Morărescu

Specialist RUR,
arh. Raluca Toma