



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

PROIECT NR. 316/2022

ELABORARE PUZ IN SCOPUL CONVERSIEI UNUI TEREN/ZONEI FUNCTIONALE DIN L7 (ZONA CASELOR DE VACANTA) IN MI (ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA)

Alba Iulia, str. Drambarului, nr. 22, jud. Alba

BENEFICIAR: BERI GRUP SRL
PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:
▪ **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2022

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatiei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 3. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ IN SCOPUL CONVERSIEI UNUI TEREN/ZONEI FUNCTIONALE DIN L7 (ZONA CASELOR DE VACANTA) IN MI (ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA)

- Alba Iulia, str. Drambarului, nr. 22, jud. Alba
- NR. PROIECT: 316/2022
- BENEFICIAR: BERI GRUP SRL
- FAZA: PUZ
- PROIECTANT GENERAL: SC ARHIMAR PROIECT SRL
- COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:
 - URBANISM – arh. MIREA IULIAN
- DATA ELABORARII: 2022

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste:

- modificarea zonificarii **L7 - subzona caselor de vacanta**, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.

in, **MI – Zona mixta situata situata in zona industriala-servicii/activitati de productie**, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat in vederea realizarii unui sediu de firma de transport care sa cuprinda spatii birouri, atelier reparatii si spatii depozitare / parcare.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;

- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat



Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin **CF 113998, S = 3105,00 mp**, avand categoria de folosinta arabil.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Pentru terenurile Invecinate au fost elaborate si aprobate doua documentati de urbanism faza PUZ aprobate cu HCL **115 art.14 din 04.2016 IAZ PISCICOL, si PUZ aprobat cu HCL 270 art.6 din 08.2019** conf. Plansa nr 02_reglementari urbanistice.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord-est a acestuia, cu acces direct din str. Drambarului (DJ952).

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii ani un amplu proces de edificare de noi constructii sau amenajari. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat terenurile invecinate ca si iazuri piscicole. Pentru terenul studiat in actualul PUZ se doreste conversia zonei functionale din zona caselor de vacanta in zona mixta situate in zona industriala. Terenul studiat aflandu-se in vecinatatea autostrazii A10 are potential de dezvoltare ca si zona mixta situata in zona industriala.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in vecinatatea autostrazii A10 are potential de dezvoltare ca si zona mixta situata in zona industriala.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate, terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, pe strada Drambarului, nr. 22, cu acces atat din str. Drambarului.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu instituti de interes general, etc.

Rețelele majore (retea energie electrica, retea apa potabila) sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de bransare pentru echiparea amplasamentului studiat, mai putin rețeaua de canalizare si rețeaua de gaz. Apele uzate menajer se vor deversa intr-un bazin ecologic vidanjabil.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.



□ 2.4. CIRCULATIA

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz

Conform analizei documentatiilor faza PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa din strada Drambarului / DJ 952 definite, care asigura necesarul de circulatii din zona.

Profilul strazii Drambarului este de 6.60 m (carosabil).

Capacitati de transport greutati, influenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona, predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si iazuri piscicole.*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona studiată zonificarea existenta in mare parte este de **UTR L7** – subzona caselor de vacanta.

Pentru terenurile Invecinatate au fost elaborate si aprobate doua documentati de urbanism faza PUZ aprobate cu HCL **115 art.14 din 04.2016 IAZ PISCICOL, si PUZ aprobat cu HCL 270 art.6 din 08.2019 (zona iazuri piscicole si sala evenimente)** conf. Plansa nr 02_reglementari urbanistice.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Nu este cazul, prin actualul PUZ se doreste conversia terenului/ zona functionala din zona caselor de vacanta (UTR L7) in zona mixta situata in zona industriala (UTR MI).

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Terenul studiat este amplasat in zona inundabila a Raului Mures.

Principalele disfunctionalitati



Principalele disfuncționalități sunt în domeniul rețelelor edilitare, în zona se afla doar rețea de energie electrică și apă potabilă.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În prezent în vecinătatea zonei studiate există doar rețea de alimentare cu apă și rețea energie electrică.

În zona nu există rețea de gaze naturale și rețea de canalizare. Până la realizarea rețelei de canalizare în zona, deversarea apelor uzate menajere se va face în bazin ecologic vidanjabil.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

Principalele disfuncționalități

Disfuncționalitățile principale sunt lipsa rețelelor tehnico – edilitare (canalizare, rețea gaz metan).

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea unui sediu de firmă transport.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona

- imobilul studiat se află în vecinătatea zonei de protecție a LEA 220kv înaltă tensiune și a autostrăzii A10.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora .

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI



Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei a fost finalizata si nu exista observatii sau sesizari primite din partea vecinilor sau a participantilor la aceasta procedura.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune:

- Conversia zonei functionale din UTR L7 - subzona caselor de vacanta, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 in zona: **MI – Zona mixta situata in zona industriala-servicii/activitati de productie**, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

- modificarea zonei functionale din UTR L7 - subzona caselor de vacanta, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 in zona: **MI – Zona mixta situata in zona industriala-servicii/activitati de productie**, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat, in vederea realizarii unui sediu de firma de transport care sa cuprinda spatii birouri, atelier reparatii si spatii depozitare / parcare.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului. S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul $P_{conv.} = 320 \text{ Kpa}$, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, $D_f = -2,00 \text{ m}$ si latimea talpii $B = 1,00 \text{ m}$.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08$ g si $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o



adancime variabila de 4.00-:-6.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona **“UTR L7 - subzona caselor de vacanta, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat.**

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea unui sediu firma de transport in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 3 3105 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformate in teren pentru constructii, terenul studiat este deservit de strada Drambarului / DJ 952.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private cu functiune de servicii - industriale.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si din fondurile investitorilor/proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite, fiind terenuri in mare parte plate.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura de pe strada existenta (str. Drambarului-DJ952). Cu profil de 6.00 m, care se invecineaza cu imobilul studiat pe latura est.

Prin PUZ actual **se mentine reglementarea tramei stradale existente, astfel:**

Pentru toate caile rutiere s-au impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
 - intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente conf. Plansa 01 – strada Drambarului / Dj 952 prin intermediul careia se va face accesul la terenul studiat cu un profil de 6.60 m (6.60 m carosabil).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul



Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funciunea zonei studiate este de zona a locuintelor de vacanta cu P, P+1.

Pentru zona reglementata se doreste: modificarea zonificarii L7 - subzona caselor de vacanta, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, in zona: **MI – Zona mixta situata in zona industrială-servicii/activitati de productie**, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat, in vederea realizarii unui sediu de firma de transport care sa cuprinda spatii birouri, atelier reparatii si spatii depozitare / parcare.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca pentru terenul studiat reglementarile zonei vor fi **UTR - MI – Zona mixta situata in zona industrială-servicii/activitati de productie**, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat, in vederea realizarii unui sediu de firma de transport care sa cuprinda spatii birouri, atelier reparatii si spatii depozitare / parcare.

POT maxim adm. = 40%

CUT maxim adm. = 0.48

H max. propus = 10m (P+1)

In zona studiata va exista o categorie de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de lotul pe care vor fi amplasate obiectivele propuse;

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Drambarului retragerea fata de aliniament va fi de **16.00m**.
- fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei: amplasarea cladirilor va fi la distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de **6,00 m**, fata de limitele laterale si posterioare.
- **Lotul constructibil pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.**
- **POT EXISTENT (L7) = 20%;**
- **CUT EXISTENT = 0.4**
- **POT PROPUS (MI) = 40%;**
- **CUT PROPUS = 0.48**

Bilant Teritorial



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

V. BILANT TERITORIAL

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	3105.00	100	3105.00	100
L7 - SUBZONA CASELOR DE VACANTA cu regim inaltime P sau P+1	3105.00	100	-	-
MI- Subzona mixta - industrie si depozitare cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu inaltime maxime de P+1 niveluri	-	-	3105.00	100
1. MI - ZONA PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE din care:	-	-	3105.00	100
SUPRAFATAAFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	-	-	1727.00	55.61
ZONA DESTINATAACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	-	-	1378.00	44.38
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA DRUMURILOR	-	-	-	-
SUPRAFATAAFERENTA TROTUARELOR	-	-	-	-

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem individual cu Bazin ecologic vidanjabil pana la realizarea retelei de canalizare in zona. In prezent zona nu are retea de canalizare.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul, in zona nu este retea de gaze naturale.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea de 0,4 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau cu aeroterme electrice.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare



Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de industrie conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- Imobilul studiat se afla in zona inundabila a raului Mures. Se va obtine avizul administratiei nationale Apele Romane si se vor implementa masurile de protectie solicitate si cerute de catre administratia nationala Apele Romane.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta vor fi deversate in bazin ecologic care se va vidanja periodic pana la realizarea retelei de canalizare in zona.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al incintei, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protectie a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin extinderea retele tehnico – edilitare aflate in zona.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica



Nu este cazul.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi propusa conversia zonificarii pentru terenul studiat din UTR L7 - subzona caselor de vacanta, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, in zona: MI – Zona mixta situata in zona industrială-servicii/activitati de productie, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ IN SCOPUL CONVERSIEI UNUI TEREN/ZONEI FUNCTIONALE DIN L7 (ZONA CASELOR DE VACANTA) IN MI (ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA)

Alba Iulia, str. Drambarului, nr. 22, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. 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 denumita:

ELABORARE PUZ IN SCOPUL CONVERSIEI UNUI TEREN/ZONEI FUNCTIONALE DIN L7 (ZONA CASELOR DE VACANTA) IN MI (ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA)

Alba Iulia, str. Drambarului, nr. 22, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

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.

1.3. 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.

1.4. 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.

1.5. 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

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.



- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la strada Drambarului, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L7**.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

domeniul privat MI - subzona mixta - industrie si depozitare cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu inaltimi maxime de P+1 niveluri, pe care urmeaza a fi amplasate obiectivele propuse.

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.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din 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.

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:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. 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 Resure 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, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

In zona studiata nu sunt riscuri naturale de tipul: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, si altele asemenea).

Imobilul studiat se afla in zona inundabila conf certificatului de urbanism si aviz emis de gospodarie a apelor emis de catre "Apele Rolmane" Administratia Bazinala de ala Mures.

Conform acestui aviz favorabil pentru faza PUZ, la faza SF/DTAC se va continua procedura de avizare specifica cu fazele de proiectare:

- Studiu de inundabilitate
- Documentatie tehnica in vederea obtinerii avizului de amplasament
- Documentatie tehnica in vederea obtinerii avizului de gospodarie a apelor

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este., conform PUG, zona destinate caselor de vacanta, cu spatii evenimente, amenajari balti pescuit etc.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau independent, dupa caz, care sa respecte legislatia in vigoare, normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati. Pentru retelele care nu exista in proximitate se vor adopta, in conditiile legii, solutii de echipare locala.



5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in **UTR L7 - SUBZONA CASELOR DE VACANȚĂ**, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat si se Doreste, pentru amplasamentul studiat, modificarea functionalitatii din **UTR L7** in **UTR MI** Subzona mixta situata in zona industriala, in vederea realizarii unui sediu de firma de transport care sa cuprinda spatii birouri, atelier reparatii si spatii depozitare / parcare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

POT existent = 20%

POT propus = 40%

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.

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

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) 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 industriale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat



Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Drambarului retragerea va fi de minim 16,00 m, retragere impusa de zona de protectie a autostrazii A10 ;
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru constructiile propuse (sediul firma transport):

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasini:

- *Distanta dintre fatada nevitata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 1.00 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- Fata de limita posterioara, constructiile se vor retrage cu minim 1.00m

Amplasarea constructiilor unele fata de altele pe aceiasi parcela se va face astfel:

- Constructiile propuse de pe parcela se vor amplasa unele fata de altele la o distanta minima de 5.00 m.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Terenul studiat in actualul PUZ are deschidere la drumul judetean 952. Accesul se va realiza din Str. Drambarului (Dj 952) conf. Plansei Nr 2 Reglementari urbanistice.

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente



Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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 privați.

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

În vederea păstrării 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.

Montarea rețelelor edilitare (apa, 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.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

- **Lotul construibil pentru activități productive mici, parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp și un front minim la strada de 20,00 metri.**

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața - mp.	Front m.
	MI	MI
Izolată	1000 mp	20 m – pentru lot



Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+1**, înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de **12,0** metri;
 - Aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat. Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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.

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si de functiunea reglementata – zona mixta, zona industrială;

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip:

- sarpanta cu acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile izolate
- terasa circulabila/necirculabila.
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Specifice zonei mixte cu caracter industrial si tipologiei de structura metalica.

Sunt premise culorile in combinatie cu culorile din paletarul RAL sau cu alte materiale/texture/culori.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi

10.1. Parcaje.

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1.20m.

10.2. Spatii plantate.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe autostrada, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deșeurilor si accesibile dintr-un drum public.

10.3. Imprejmuiri

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim **2.00** metri din care un soclu de **0.60 m**. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la **2.50** metri distanță, cu un al doilea gard transparent de **2.50 m** înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Se va realiza un spatiu amenajat - platforma ecologica unde se vor depozita pubelele de gunoi selectiv. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR MI** au fost stabilite urmatoarele zone:

MI - Zona mixta situata in zona industrială – servicii, comert/activitati de productie

MI - Zona mixta situata in zona industrială – servicii, comert/activitati de productie;

MI – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje

MI – Zv Subzona spatii verzi



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

- zona cu loturi minime construibile de **1000 mp** pentru activitati productive mici si un front minim la strada de **20,00 metri**.

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR MI - Zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie.

MI - Zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie

MI - Zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie

MI – Cr Subzona circulatii pietonale si parcaje



MI – Zv Subzona spatii verzi

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

1.2. Functiunea admise:

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat/descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) având în general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și platforme pentru mijloace auto – încărcat/descărcat și manevre (inclusi containere). În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinatate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.
- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.



- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. Condiții de amplasare și configurarea construcțiilor

3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- fața de stradă Drambarului retragerea față de aliniament va fi de minim 16,00 m;
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Amplasarea construcției în interiorul parcelei se va face:

- clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță de 1.00m pentru fațada nevitrată;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 1.00 m;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe parcelă, se va face:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dubură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;



- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

Accese carosabile

- toate constructiile vor avea prevazute accese carosabile care sa respecte normele tehnice;
- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;
- accesele vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate obiectivele propuse; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare daca este cazul.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente strada Drambarului(Dj 952).

Prin actual **se impune Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caili de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune modificarea zonificarii L7 - subzona caselor de vacanta, cu maxim P, P+1 niveluri, cu regim de construire izolat, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, in zona: MI – Zona mixta situata in zona industriala-servicii/activitati de productie, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat sau local, care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;



Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la retea de alimentare cu apa existenta in zona.

In cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

Canalizarea apelor uzate menajere

- apele uzate menajere care vor rezulta vor fi deversate in bazinul ecologic care se va vidanța periodic pana la realizarea rețelei de canalizare in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul , in zona nu exista retea de gaz metan.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la retea de 0,4 kV existenta in zona.

Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau energie electrica.

Salubritate

Prin Regulamentul de urbanism, beneficiarii vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

Subzona MI - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- d) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Regimul construire	de	Dimensiune minima	
		Suprafata mp.	Front m.
		MI	MI
Izolati		1000 mp	20 m – pentru lot

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona mixta situata in zona industriala, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.).

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **0.48** (CUT max.)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

- parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate.

Imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail: mirea_iulian@yahoo.com

Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. MI**

CARACTER PREDOMINANT – Zona mixta situata in zona industrială-servicii/activitati de productie, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUG aprobat cu HCL 158/2014.

UTR MI – Zona mixta situata in zona industrială-servicii/activitati de productie, cu inaltime maxime de P+1 niveluri, regim de construire izolat.

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN