



GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

GENERAL PROIECT
STUDIO

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

NUMAR PROIECT

26/ 2025

FAZA: **PUZ**

DENUMIRE PROIECT: **REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU
FUNCTIUNI MIXTE, BIROURI SI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP**

ADRESA:

ALBA IULIA, STR. VÂRTOP, NR. 2A, 2B, JUD. ALBA

BENEFICIAR:

**PUSCĂU DAN GHEORGHE, PUSCAU CLAUDIA
DELIA, CIORGOVEAN FLORIN, SC NAD EXIM SRL,
SC FLORIDA CONSTRUCT SRL**

Localitatea Alba Iulia, Str. Vârtop, nr.7, jud Alba

PROIECTANT GENERAL:
STUDIO S.R.L.

Alba

S.C. GENERAL PROIECT

Str. Vârtop, nr. 2A, Alba Iulia, jud.

PROIECTANT DE SPECIALITATE:

S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.

FEBRUARIE 2025



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi
sef proiect P.U.Z. :	arh. Ciorgovean Florin	.....
speciaist RUR :	arh. Barbieri Marius	.....
coordonator proiect :	arh. Ciorgovean Florin	.....
desenat arhitectura :	ing. Mogoșan Bogdan	.....
specialist CFDP :	ing. Florin Gavrilă	.....
specialist Topografie :	ing. Martin Nicolae	.....



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE,
BIROURI ȘI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1.INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoaștere a documentației
- 1.2.Obiectul lucrărilor
- 1.3.Surse documentare

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

- 2.1.Evoluția zonei
- 2.2.Incadrarea în localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
- 2.4.Circulația
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitară
- 2.7.Probleme de mediu
- 2.8.Obiective ale populației

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2.Prevederi ale P.U.G.
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulației
- 3.5.Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6.Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7.Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

4.CONCLUZII ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

5.ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- Incadrarea în zona U.01
- Incadrarea în P.U.G U.02
- Situația existentă U.03
- Reglementări urbanistice U.04
- Posibilitate de mobilare urbanistică U.05
- Proprietate Asupra Terenurilor U.06
- Rețele Edilitare U.07
- Ilustrare Urbanistică U.08



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI ȘI LOCUINTE, STRADA VÂRTOPI

Beneficiari: PUSCĂU DAN GHEORGHE, PUSCAU CLAUDIA DELIA, CIORGOVEAN FLORIN, SC NAD EXIM SRL, SC FLORIDA CONSTRUCT SRL

Proiectant general: S.C. General Proiect Studio S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Ciorgovean Florin

Proiectant specialitatea urbanism: arh. Barbieri Marius

Specialist RUR: arh. Barbieri Marius

Data elaborării proiect: ianuarie 2025

Număr proiect: 26/2025

Certificat de urbanism nr: 639 din 05/04/2022 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 33 din 25.11. 2021 emis de Primaria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Vârtop, nr.7, jud. Alba

Faza: PUZ.

1.2. Obiectul lucrărilor:

Solicitări ale temei program

Obiectivul principal urmărit în elaborarea lucrării, îl constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnică – edilitară pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unui ansamblu de 5 parcele de teren aflate la intersecția străzii Bucium cu strada Vârtop și str. Lupșa, nr.7, (ele fiind identificate pe planșele aferente P.U.Z-ului cu lotul 1, 2, 3, 4 și 5) pentru:

- reglementarea clădirii existente de pe lotul 4 și 5 prin posibilitatea schimbării de destinație din industrial în administrativ (birouri);
- construirea a 3 corpuri de clădire cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe (între 1 și 4 apartamente/imobil, și anume:

Pentru clădirea ce aparține lotului 1 se propune o clădire cu funcțiunea de birouri având regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa=10,40 m), pe lotul nr. 2 se propune o clădire cu funcțiuni mixte, la demisol și parter birouri și alimentație publică, iar la etajul 1 și mansardă vor fi locuințe colective cu 4 unități locative (apartamente) având regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa=10,20 m). Pentru lotul nr. 3 se propune clădire cu funcțiuni mixte, la demisol, parter și etaj 1 vor fi birouri iar la mansardă o locuință (apartament) de serviciu, cu regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa= 10,50 m). Pe lotul nr. 4 și nr. 5 construcțiile existente își vor păstra gabaritul dar se vor reglementa prin prezentul P.U.Z. cu posibilitatea de schimbare a funcțiunii actuale din industrial în administrativ (birouri).

Pentru clădirea propusă pe lotul 2 mansarda se va retrage față de limitele construcției cu 6,50 m pe latura sudică și 3,20 m pe latura Vestică

Pentru clădirea propusă pe lotul 3 mansarda se va retrage față de limitele construcției cu 4,20 m pe latura nordică și 2,00 m pe latura Vestică



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar cladirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban, și va face o trecere gradual de la zona mixtă la locuințe.

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.

Prin avizul de oportunitate nr. 33/2021 a fost stabilita zona de reglementare, cat si zona de studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

• **ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe**

POT max = 40 % 28

CUT max = 1,20 - AC/mp.teren.

Rh max – D+P+1+M, cu o înălțime maximă la cornișă de 10,50 m;

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 639 din 05/04/2022 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 33 din 25.11. 2021 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF: IE 114566, C.F. 81450, C.F. 114019, C.F. 109712, C.F. 108928

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014

- Planuri Urbanistice Zonal aprobat cu HCL nr. 108/2008 și 148/2020 ;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

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

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de 2005 mp. Suprafata zonei reglementate si de studio a fost reglementata prin Avizul de Oportunitate nr: 30 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia si se identifica prin:

- CF. IE. 114566(lot 2), suprafata de= 1171 mp (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. 81450(lot 3) , suprafata de= 500 mp (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. 114019(lot 1) , suprafata de= 600 mp (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. 109712(lot 4) si 108928(lot 5) , suprafata cumulate de= 620 mp (teren care a generat P.U.Z.)

Zona studiata se delimitează prin identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa **U.03 – Situatia existenta**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa **U.06 – Proprietatea asupra terenului**.



2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Locația propusă pentru viitoarele clădiri se află, din punct de vedere urbanistic, - UTR LM2 și parțial în ZM2 pe strada Vârtop la intersecție cu strada Bucium, unde PUG-ul permite proiectarea construcțiilor destinate serviciilor inclusive a locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit cuplat și izolat, situate în afara ariilor.

În prezent, în proximitatea zonei studiate există două construcții industriale cu rol de depozitare. Asadar propunerea de față, face trecerea graduală între funcțiunile existente prin integrarea a unei funcțiuni mixte, locuire și birouri.

Astfel prin această propunere această zonă va fi supusă unui proces de dezvoltare urbană, prin proiectarea unor construcții mai adecvate zonei. În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban.

Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Terenurile care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției sunt situate în intravilan, în cartierul Alba-Micești, în imediată vecinătate a Cartierului Micești, județul Alba, carte funciară CF. IE. 114566, CF. Nr. 81450, CF. Nr. 114019, CF. Nr. 109712 și 108928 cu suprafață de 2891 mp.

Pe latura nordică, zona studiată este delimitată de strada Lupșa (domeniul public), iar pe celelalte laturi cu proprietăți private. Zona de studiu, este situată la confluența dintre LM2 și ZM2, se rezervă investițiilor de tipul propus, zonă mixtă, locuire și servicii (birouri) conform utilizărilor premise în P.U.G și a avizului de oportunitate nr. 33/2021.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un cadru urbanizat. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

UTR EXISTENT PE AMPLASAMENTUL STUDIAT

- **UTR LM2**- zona predominant rezidențială cu clădiri – P+1(M), P+1+M în regim de construire izolat cuplat sau înșiruit
- **UTR ZM2** - zona mixtă cu regim de construire P+3 niveluri

Potential de dezvoltare

În prezent, această zonă predominantă de locuire individuală, în regim izolat, cuplat sau înșiruit, aflată în imediată vecinătate a unor imobile Industriale.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban, și va face o trecere graduală de la industrial la locuințe.

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.



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Vecinatati la nivelul intregii supraferi obiect al documentatiei.

La N – strada Lupsa si proprietate private - Ghenescu Vasile(IE 90126)

La E – proprietati private - Dan Plesa (IE 112225 si IE 81336)

La S – proprietati private - Briciu Mircea

La V – strada Bucium si proprietati private-Dudas Ionel (IE76601) si IE 114320)

Prin avizul de oportunitate nr. 33/2021 a fost stabilita zona de reglementare cat si zona de studiu.

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentare cu apa, canalizare, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

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

Terenul studiat este relative drept și nu prezinta inclinatii si declivitati semnificative.

Conform Studiului Geotehnic anexat;

2.4. Circulatia

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

Circulatia majora in zona este asigurata de strada Lupsa si strada Vârtop .Conform PUZ aprobat cu HCL nr. 108/2008 și 148/2020 perpendicular pe strada Lupsa și pe strada Vârtop este propusa o strada pe nume Bucium, cu un profil de 10m (6m carosabil, si 2 trotuare de 1m fiecare, 1 m spatiu verde pe fiecare parte), Acesul auto și pietonal în proprietate, se poate realiza atât din strada Bucium cât și din strada Vârtop, după caz.

Astfel distributia si calitatea retelei de acces, conduce la concluzia ca reseaua strazilor din zona studiata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe acea de tranzit intre diferitele unitati urbanistice ce dezvoltă legaturi relationale cu restul orasului sau cu teritoriile aflate in afara acestuia.

Capacitati de transport, greutati in fluenta 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. Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul dar si prin intermediul pistelor de biciclete.



2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupa zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: **arabil**.

Categoria de folosință a terenurilor din zona: **arabil și curți**

construcții.

Zona este ocupată în mare parte cu teren construit și grădini.

Relationari între funcțiuni

Conf. P.U.Z. Alba Iulia-Micești aprobat cu HCL nr. 108/2008 și 148/2020, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din UTR – LM2 și în ZM2

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte de la începutul anilor 2000.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor, comerțului și serviciilor. Prin propunerea de față, la parterul și demisolul clădirilor proiectate se vor prevedea zone destinate serviciilor, fapt ce duce la asigurarea de servicii a zonei.

Asigurarea cu spații verzi

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Strada Lupșa – modernizată parțial (doar circulațiile auto), cu profil de 8m.
- Strada Vârtop – reglementată conf P.U.Z., cu profil de 9m stradă privată care urmează a fi cedată primăriei pentru dezvoltare.
- Strada Bucium – reglementată conf P.U.Z., cu profil de 10m (6 m carosabil, 2 trotuare și 2m spațiu verde, câte 1 m pe fiecare parte) stradă privată care urmează a fi amenajată conf PUZ aprobat, de către proprietari, pe porțiunea zonei studiate.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Fondul construit este relativ omogen, fiind alcătuit în mare parte din locuințe unifamiliale în regim izolat, cuplat și înșiruit, cât și locuințe colective în zona mixtă, în imediata apropiere (calea Motilor ZM2).
- Marea majoritate a clădirilor au fost construite în anii 2000.

Probleme de mediu:

- Funcțiunile propuse nu creează probleme de mediu



2.6. Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila, canalizare si retea de gaze natural.

Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.7. Probeme de mediu

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea clădirilor mixte, servicii și locuințe.

Relatia cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevazute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

Documentatia a fost suspusa consultarii populatiei conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populatia poate sa-si exprime eventualele observatii/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

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

Avizul de urbanism a fost emis cu urmatoarele contionari:

- se va menține regimul de înălțime maxim permis, reglementat prin P.U.Z. aprobat cu HCL nr. 108/2008 și 148/2020 Alba Iulia – Micești
 - se va prelua profilul străzilor propus prin P.U.Z aprobat cu HCL 148/2020
 - parcagele propuse pentru automobile vor avea acces direct din circulația carosabilă, acces care să se realizeze, fără a produce conflicte în trafic prin manevrele de parcare. În acest context se va reanaliza tipul de parcare perpendicular prin orientarea spre un parcaj de tip longitudinal(paralel cu sensul de circulație), sau se vor realiza în interiorul loturilor propuse, fără a afecta prin manevrele de parcare, circulația pietonilor.
- Dimensionarea locurilor de parcare vor respecta prevederile Normativului P132.
- Spațiile verzi vor fi dimensionate respectand anexa 6 la H.G. nr. 525/1996
- La faza P.U.Z. se va prezenta obligatoriu planul de acțiune privind implementarea proiectului, inclusiv cu specificații privind modul de finanțare, timpi și costuri pentru realizarea infrastructurii tehnico-edilitare necesare și a căilor de acces la investițiile propuse, așa cum este reglementat de ordinul 233/2016 privind normele de aplicare a Legii nr. 350/2001.



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

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

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG existent, precum si a tendintelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimeaza ca posibila dezvoltarea in perimetrul studiat a unei zone destinata funcțiunilor mixte , servicii(birouri) și locuinte inclusiv dotarilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat ridicări topografice la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.

Concluziile Studiului Geotehnic indica faptul ca amplasamentul studiat este plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si nu necesita îmbunătățiri sau consolidări.

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiata este situata in intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile iar din punct de vedere urbanistic, conform PUG, amplasamentul este situate in doua UTR-uricu doua functiuni diferite si anume UTR LM2 si UTR ZM2. Astfel este necesară schimbarea zonei funcționale in UTR ZM2a – clădiri cu funcțiuni mixte, administrativ(birouri) si locuinte, care va prelua reglementarile urbanistice ale zonei urbanistice existente. Cu urmatorii indicatori urbanistici maximali:

POT max = 40 % 28

CUT max = 1,20 - AC/mp.teren.

Rh max – D+P+1+M, cu o înălțime maximă la cornișă de 10,50 m;

3.3. Valorificarea cadrului natural

- Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun

- Se propune amenajarea strazilor reglementate prin PUZ aprobat cu HCL nr. 108/2008 și 148/2020 Alba Iulia – Micești in zona studiata, parțial, în cadrul zonei studiate, cu respectarea acestuia.
- Se prevad un numar de 23 locuri de parcare la nivelul solul, necesare ansamblului de clădiri mixte, servicii(birouri) și locuințe. Acestea vor fi accesibile prin aleile pavate. Doua din ocurile de parcare aferenta lotului numarul 2 se atribuie clădirii proiectate de pe lot6ul numarul 3, mai exact parcare cu nr 10 si nr 11.(conform plansei de mobilare urbanistica U 05)
- Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

Organizarea circulatiei feroviare

- Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale

- Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene

- Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

- Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuarele amenajate paralel cu străzile, Vârtop și Bucium.



3.5. Zonificare funcțională – erritorial , bilant erritorial, indici urbanistici

Conform plansa 04 REGLEMENTARI URBANISTICE

Obiectul prezentei documentatii de urbanism este reglementarea unui ansamblu de 5 parcele de teren aflate la intersecția strazii Bucium cu strada Vârtop și str. Lupșa, nr.7, (ele fiind identificate pe planșele aferente P.U.Z-ului cu lotul 1, 2, 3, 4 și 5) pentru:

- reglementarea clădirii existente de pe lotul 4 și 5 prin posibilitatea schimbului de destinație din industrial în administrativ(birouri);
- construirea a 3 corpuri de clădire cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe(între 1 și 4 apartamente/imobil, și anume:

Pentru clădirea ce aparține lotului 1 se propune o clădire cu funcțiunea de birouri având regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa=10,40 m), pe lotul nr. 2 se propune o clădire cu funcțiuni mixte, la demisol și parter birouri și alimentație publică, iar la etajul 1 și mansardă vor fi locuințe colective cu 4 unități locative(apartamente) având regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa=10,20 m). Pentru lotul nr. 3 se propune clădire cu funcțiuni mixte, la demisol, parter și etaj 1 vor fi birouri iar la mansardă o locuință(apartament) de serviciu, cu regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa= 10,50 m). Pe lotul nr. 4 și nr. 5 construcțiile existente își vor păstra gabaritul dar se vor reglementa prin prezentul P.U.Z. cu posibilitatea de schimbare a funcțiunii actuale din industrial în administrativ(birouri).

Pentru clădirea propusă pe lotul 2 mansarda se va retrage față de limitele construcției cu 6,50 m pe latura sudică și 3,20 pe latura Vestică

Pentru clădirea propusă pe lotul 3 mansarda se va retrage față de limitele construcției cu 4,20 m pe latura nordică și 2,00 pe latura Vestică

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban, și va face o trecere graduală de la zona mixtă la locuințe.

Terenul în studiu este necesar să fie 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.

BILANȚ TERITORIAL

Total proprietăți	mp.	%
Suprafață teren	2891,00	100
Construcții existente	384,00	13,28
Construcții propuse	735,10	25,43
Accese neacoperite	86,75	3,00
Alei de circulație auto	381,85	13,21
Alei de circulație pietonale	233,75	8,09
Parcaje	333,85	11,55
Spații verzi	605,10	20,93
Zonă privată de interes public	57,00	1,97
Interdicție constr. și amenajare	73,60	2,55



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- **ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe**
POT max = 40 % 28
CUT max = 1,20 - AC/mp.teren.
Rh max – D+P+1+M, cu o înălțime maximă la cornișă de 10,50 m;

Funcțiuni admise:

- Spații pentru administrație privată: birouri;
- Spații pentru alimentație publică (cafenea)
- locuințe colective (maxim 4 unități locative, imobil);
- locuințe de serviciu;
- Servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifica apa, aerul, solul (profesii liberale –, activitati personale, coafor, frizerie , croitorie, reparatii);
- cabinet medical, punct farmaceutic
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente funcțiunii mixte: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejmuiiri, spatii comune , panouri publicitare;

Funcțiuni admise cu conditionari:

- locuințele cladiri colective cu mai mult de 4 tăți locative/imobil
- locuințele sociale;
- Garaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Platforme destinate depozitării recipientelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, ce vor fi amplasate la o distanță minimă de 10 metri față de ferestrele clădirilor, în zone cu vizibilitate redusă din spațiile publice, precum piațete sau scuaruri, și vor asigura accesul facil pentru operatorii de colectare și transport al deșeurilor. Aceste platforme vor fi împrejmuite, integrate vizual în arhitectura clădirilor și spațiilor în care sunt amplasate, impermeabilizate și dotate cu o pantă de scurgere adecvată, precum și cu un sistem de spălare și sifon conectat la rețeaua de canalizare. Dimensiunile platformelor vor fi calculate în funcție de cantitatea maximă de deșeuri generată și de frecvența de evacuare. Amplasarea va respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Funcțiuni de Sănătate: Clinică medicală cu spitalizare de zi;
- Funcțiuni de Învățământ: Crese si Gradinițe;
- Funcțiuni pentru activități sportive: Sală de sport;
- Funcțiunile admise cu conditionări, se vor autoriza numai în constructii inchise cu condiția:
 - vor avea un acces separat de cel al locatarilor(dacă este cazul) și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
 - să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
 - să nu aibă capacități care sa genereze un trafic intens;
 - să nu polueze chimic si fonic;
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;



GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

GENERAL PROIECT
STUDIO

- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.
- să nu producă riscuri pt. sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pt limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
- Funcțiunile admise cu condiționări se vor autoriza numai cu acordul notarial al vecinilor direcți sau prin aprobarea unei documentatii urbanistice P.U.D.
 - Dacă funcțiunile admise cu conditionari nu depasesc suprafata desfasurata in proportie de 50% se va putea autoriza cu acordul vecinilor
 - Dacă funcțiunile admise cu conditionari depasesc suprafata desfasurata in proportie de 50% se va putea autoriza doar prin elaborarea si aprobarea unui PUD

Funcțiuni interzise:

- utilizarea spațiilor pentru depozite, și alte activități de natură să incomodeze locuințele, care pot genera un trafic important de persoane și mărfuri și cu program prelungit după ora 22.00, ce produc poluare fonică.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refoșabile;
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

Condiții de amplasare:

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Retragere de minim 3 m față de aliniament.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice, accesele carosabile și parcaje amenajate la sol.
- Regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerență fronturilor stradale existente, clădirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente.



3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

- Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta din strada Vârtop, respectiv str. Lupșa.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

- Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta din str. Vârtop, respectiv str. Lupșa.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

- Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta din str. Vârtop, respectiv str. Lupșa.

3.6.4 Telecomunicatii

- Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.

3.6.5 Incalzirea

- Incalzirea spatiilor nou create se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii care functioneaza pe combustibil gazos, sau sisteme alternative de incalzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

- Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă presiune existenta in zona din str. Vârtop, respectiv str. Lupșa.

3.6.7. Salubritate

- Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenurilor cu functiunea de locuire 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), autoturisme electrice, cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

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



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

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

Terenul care nu este acoperit cu constructii si circulatii carosabile si pietonale, va fi acoperit cu gazon si plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune amenajarea unor suprafete de spatii verzi, inclusiv plantarea de arbori conform regulamentului de urbanism care crează o perdea verde între circulație și construcții propuse și zone de promenade, conform documentației atașate.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publica

Asigurarea suprafetelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de ciclisti, trotuarele si spatiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus mentionate sa devina domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.

3.8.3. Determinarea circulatiei terenurilor intre detinatori, in vederea realizarii obiectivelor propuse

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiunari de teren.



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr:639 din 05/04/2022 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 33 din 2021 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF: IE. 114566, 81450, 114019 - Documentatia topografica cu viza cadastrala

Intocmit :
Arh. Ciorgovean Florin

Specialist RUR :
Arh. Barbieri Marius

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

NUMAR PROIECT **26/ 2025**

FAZA: **PUZ**

DENUMIRE PROIECT: **REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI SI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP**

ADRESA: **ALBA IULIA, STR. VÂRTOP, NR. 2A, 2B, JUD. ALBA**

BENEFICIAR: **PUSCĂU DAN GHEORGHE, PUSCAU CLAUDIA DELIA,
CIORGOVEAN FLORIN, SC NAD EXIM SRL,
SC FLORIDA CONSTRUCT SRL**

Localitatea Alba Iulia, Str. Vârtoș, nr.7, jud Alba

PROIECTANT GENERAL: **S.C. GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.**
Str. Vârtoș, nr. 2A, Alba Iulia, jud. Alba

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. CAPITEL PROIECT S.R.L.**

FEBRUARIE 2025



GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

GENERAL PROIECT
STUDIO

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi
sef proiect P.U.Z. :	arh. Ciorgovean Florin	.....
speciaist RUR :	arh. Barbieri Marius	.....
coordonator proiect :	arh. Ciorgovean Florin	.....
desenat arhitectura :	ing. Mogoșan Bogdan	.....
specialist CFDP :	ing. Florin Gavrila	.....
specialist Topografie :	ing. Martin Nicolae	.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGLEMENTARE ZONA PENTRU CLĂDIRI CU FUNCȚIUNI MIXTE, BIROURI ȘI LOCUINTE, STRADA VÂRTOP

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 imprejmuiri

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale
13. Structura continutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe

V. Unitati teritoriale de referinta

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

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului local de urbanism

1. Urbanism și 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
- 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 constructiilor 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;
- 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 referă la terenul aflat în partea nordică a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritorială de referință UTR – ZM2 și UTR –LM2 conform 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 2891 mp.

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 străzile propuse conform PUG și PUZ aprobat, strada Lupșa, strada Vârtop, strada Bucium.

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN 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 în 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 află în 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. În zona studiată, pe terenul generator a PUZ-ului, exista o constructivă industrială care se reglementează având posibilitatea de a se transforma în clădire de birouri.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul. În zona studiată, pe terenul generator a PUZ-ului, exista o constructivă industrială care se reglementează având posibilitatea de a se transforma în clădire de birouri.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
2. Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), 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 din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/l./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 privați.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de

Urbanism. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări. Funcțiunea propusă de zonă mixtă, locuire și administrativ, este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte.

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. $POT = Sc/St \times 100$

- **ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe**

POT max = 40 %

5.7. Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

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

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de apendice/extinderi ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față 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. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1/2 h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

6.3. Amplasarea fata de căi navigabile existente si cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
3. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

6.8 Amplasarea 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 realizată astfel încât să asigure o însoțire minimă a camerelor de locuit de 1/2 h la solstițiul 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

redușă;

- La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă 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 Accesesele 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 autorizație 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 capacitate.
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 edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării 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 construcțiile propuse, se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), 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 bransare 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 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.

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.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități 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.

c) Lucrarile 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

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

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se întabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

2. În condițiile în care caracteristicile 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.

- **ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe**

Rh max – D+P+1+M, cu o înălțime maximă la cornișă de 10,50 m;

Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică.
5. Fatadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei.
6. Raportul plin gol cât și proporția acestora trebuie să fie bine studiată și să 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 naturală, și material specific pentru realizarea clădirilor rezidențiale, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

11.1. Spații verzi și plantate

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

11.2. Împrejurimile

6. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - împrejurimi opace, necesare pentru separarea laterala și posterioara a unor proprietăți
7. Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale etc., se permite a fi lipsite de împrejurimi către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public.

11.3. Aspectul împrejuririlor

8. Tratatul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt

metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

9. 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.

10. Se permite realizarea de împrejurări 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

11. Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejurări transparente dublate de gard viu

12. Nu este permisă vopsirea împrejurărilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

În cadrul PUZ au fost stabilite următoarele zone:

- **U.T.R. ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe**

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

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

Generalități. Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spațiul public

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejurări

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

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitară pentru zona aflată în studiu.

Obiectivul principal urmarit in elaborarea lucrarii, il constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

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 documentatii de urbanism este reglementarea unui ansamblu de 5 parcele de teren aflate la intersecția strazii Bucium cu strada Vârtop și str. Lupșa, nr.7, (ele fiind identificate pe planșele aferente P.U.Z-ului cu lotul 1, 2, 3, 4 și 5) pentru:

- reglementarea cladirii existente de pe lotul 4 si 5 prin posibilitatea schimbul de destinatie din industrial in administrativ(birouri);
- construirea a 3 corpuri de clădire cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe(între 1 și 4 apartamente/imobil, și anume:

Pentru clădirea ce aparține lotului 1 se propune o clădire cu funcțiunea de birouri având regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa=10,40 m), pe lotul nr. 2 se propune o clădire cu funcțiuni mixte, la demisol și parter birouri si alimentatie publica, iar la etajul 1 și mansardă vor fi locuințe colective cu 4 unitati locative(apartamene) având regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa=10,20 m). Pentru lotul nr. 3 se propune clădire cu functiuni mixte, la demisol, parter si etaj 1 vor fi birouri iar la mansardă o locuință(apartament) de serviciu, cu regim de înălțime **D+P+1+M** (hcornisa= 10,50 m). Pe lotul nr. 4 si nr. 5 constructiile existente isi vor pastra gabaritul dar se vor reglementa prin prezentul P.U.Z. cu posibilitatea de schimbare a functiunii actuale din industrial in administrativ(birouri).

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar cladirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban, și va face o trecere gradual de la zona mixtă la locuințe.

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.

BILANȚ TERITORIAL

Situația Existentă

Funcțiuni Existente	mp.	%
U.T.R. ZM2	1220,00	42,20
U.T.R. LM2	1671,00	57,80

Situația Propusă

Funcțiuni Propuse	mp.	%
U.T.R. ZM2a	2891,00	100

Indicatori Urbanistici

- **ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe**

POT max = 40 %

CUT max = 1,20 - AC/mp.teren.

Rh max – D+P+1+M, cu o înălțime maximă la cornișă de 10,50 m;

* Suprafața totală a edificabilului (**zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor**) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice



ZM2a

- *U.T.R. ZM2a – Zonă cu funcțiuni mixte, birouri și locuințe*

Generalitati. Caracterul zonei

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

- Spații pentru administrație privată: birouri;
- Spații pentru alimentație publică (cafenea)
- locuinte colective (maxim 4 unități locative, imobil);
- locuințe de serviciu;
- Servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifica apa, aerul, solul (profesii liberale –, activitati personale, coafor, frizerie , croitorie, reparatii);
- cabinet medical, punct farmaceutic
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare;
- amenajari aferente funcțiunii mixte: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejmui, spatii comune , panouri publicitare;

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- locuintele cladiri colective cu mai mult de 4 tăți locative/imobil
- locuintele sociale;
- Garaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Platforme destinate depozitării recipientelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, ce vor fi amplasate la o distanță minimă de 10 metri față de ferestrele clădirilor, în zone cu vizibilitate redusă din spațiile publice, precum piațete sau scuaruri, și vor asigura accesul facil pentru operatorii de colectare și transport al deșeurilor. Aceste platforme vor fi împrejmuite, integrate vizual în arhitectura clădirilor și spațiilor în care sunt amplasate, impermeabilizate și dotate cu o pantă de scurgere adecvată, precum și cu un sistem de spălare și sifon conectat la rețeaua de canalizare. Dimensiunile platformelor vor fi calculate în funcție de cantitatea maximă de deșeuri generată și de frecvența de evacuare. Amplasarea va respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.
- Funcțiuni de Sănătate: Clinică medicală cu spitalizare de zi;



- Funcțiuni de Învățământ: Creșe și Grădinițe;
- Funcțiuni pentru activități sportive: Sală de sport;
- Funcțiunile admise cu condiționări, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția:
 - vor avea un acces separat de cel al locatarilor (dacă este cazul) și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de 100 mp;
 - să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
 - să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
 - să nu polueze chimic și fonic;
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
 - să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.
 - să nu producă riscuri pt. sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului;
- Funcțiunile admise cu condiționări se vor autoriza numai cu acordul notarial al vecinilor direcți sau prin aprobarea unei documentații urbanistice P.U.D.
 - Dacă funcțiunile admise cu condiționări nu depășesc suprafața desfășurată în proporție de 50% se va putea autoriza cu acordul vecinilor
 - Dacă funcțiunile admise cu condiționări depășesc suprafața desfășurată în proporție de 50% se va putea autoriza doar prin elaborarea și aprobarea unui PUD

Articolul 3 Utilizări interzise (stabilite pentru riscuri tehnologice și pe baza normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației). Interdicția permanentă de construire poate fi ridicată odată cu încetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

Se interzice:

- utilizarea spațiilor pentru depozite, și alte activități de natură să incomodeze locuințele, care pot genera un trafic important de persoane și mărfuri și cu program prelungit după ora 22.00, ce produc poluare fonică.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - construcții provizorii de orice natură;
- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură;
- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.



Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

- Prin prezentul PUZ nu se propun lotizări;
- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ;

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Retragere de minim 3 m față de aliniament.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice, accesele carosabile și parcaje amenajate la sol.
- Regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerență fronturilor stradale existente, clădirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente.

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

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- În prezentul PUZ nu sunt prezentate a fi două construcții pe nici una dintre parcelele studiate;
- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ

Articolul 8 Circulații și accese

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct.
- Pentru amenajările cu rol pietonal se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.



Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
 - **Pentru spațiile de servicii - administrative - birouri**
- 1 loc de parcare/10-30 salariați **conf. HG 525/1996**
 - **Pentru locuințele colective și locuințe de serviciu**
- 1 loc de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp.**
- 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp.**
 - * Pentru clădirea propusă pe lotul 3, pentru a îndeplini necesarul de locuri de parcare, se vor prevedea 2 parcaje pe lotul 2.
- La autorizarea construcțiilor se va prezenta minim un loc de parcare dotat cu stație de încărcare electrică conform HCL 451/2021.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022 și NP 051/2012
- Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ
- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 10,50 m de la cota terenului sistematizat. Cu regimul de înălțime de maxim D+P+1+M. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+1+M, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din



partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică

- Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei.
- Raportul plin gol cât și proporția acestora trebuie să fie bine studiată și să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

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

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

- Conform proiectelor tehnice pentru rețele edilitare avizate și aprobate conform legii.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție, suprafețe nesigilate, alte amenajări peisagere)
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, bolarzi etc.).
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
- Se interzice dispunerea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații de orice fel.
- Se vor amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se va amenaja un spațiu destinat colectării generale a deșeurilor, accesibil printr-o circulație ocazional carosabilă. De asemenea, se va amenaja un spațiu pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost)
- Suprafețele impermeabile destinate parcarilor vor fi dotate cu rigole pentru colectarea apelor pluviale, care vor fi conectate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie instalarea echipamentelor cu separatoare de hidrocarburi pentru filtrarea apei pluviale, care ar putea fi contaminată de eventualele scurgeri de combustibil de pe suprafețele pavate.

Articolul 13 Spații libere și plantate

- Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.



GENERAL PROIECT
STUDIO

GENERAL PROIECT STUDIO S.R.L.

ARHITECTURĂ ȘI DESIGN

Alba Iulia, str. Vârtop, nr. 2A, jud. Alba, cod 510228

C.U.I 34216816; J1 /210/2015

Tel. + 40 744 584 726; e-mail generalproiectstudio@gmail.com;

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- 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.
- Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Articolul 14 Împrejmuiri

- În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - împrejmuiri **opace** pe limitele laterale și posterioare cu înălțime variabilă între 1.80 - 2.20 m, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.
- Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale etc., se permite a fi lipsite de împrejmuiri către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public.

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

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

ZM2a:

1. Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de maxim 40 %;

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

ZM2a:

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,20;

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.

Specialist RUR :
Arh. Barbieri Marius

Intocmit :
Arh. Ciorgovean Florin