

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanești și parcelare în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și dotări aferente

Loc. Alba Iulia , str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba

adresa obiectiv :

Alba Iulia , str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba

beneficiar :

S.C. Elis Pavaje S.R.L. prin Vasile Goța

beneficiari suplimentari:

**Șoia Ramona Maria, Șoia Claudiu Alin, Popa Ionuț Alin, Dumitraș Ioan,
Dumitraș Felicia, Narița Gheorghe, Negruțiu Liviu, Negruțiu Maria,
Negruțiu Sorin, Negruțiu Dana**

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Bdul. Revolutiei 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant specialitatea urbanism :

S.C. Participativ Studio S.R.L.

Str. Libertatii nr. 2, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
Coordonator P.U.Z.	: arh. Florin Radac	.....
specialist RUR	: arh. Florin Radac	.....
coordonator proiect	: arh. Florin Radac	.....
proiectat	: urb. David Almond Chismorie	.....
desenat	: urb. David Almond Chismorie	.....

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI 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 DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea 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. Opțiuni ale populației

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizațiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|---|-----------|
| 1. Încadrarea în localitate | planșa 1 |
| 2. Diagramă de încadrare | planșa 2 |
| 3. Documentații de urbanism aprobate PUG/PUZ | planșa 3 |
| 4. Situația existentă. Disfuncționalități | planșa 4 |
| 5. Reglementări urbanistice | planșa 5 |
| 6. Reglementări – circulații | planșa 6 |
| 7. Reglementări – echipare edilitară apă canal | planșa 7 |
| 8. Reglementări – echipare edilitară electric-gaz | planșa 8 |
| 9. Proprietatea asupra terenurilor | planșa 9 |
| 10. Reglementări urbanistice. Plan de mobilare | planșa 10 |
| 11. Etapizare investiție | planșa 11 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: *Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanești și parcelare în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și dotări aferente*

Beneficiari principali: S.C. Elis Pavaje S.R.L. prin Vasile Gota

Beneficiari suplimentari: Șoit Ramona Maria, Șoit Claudiu Alin, Popa Ionuț Alin, Dumitraș Ioan, Dumitraș Felicia, Narița Gheorghe, Negruțiu Liviu, Negruțiu Maria, Negruțiu Sorin, Negruțiu Dana

Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Specialist RUR: arh. Florin Radac

Data elaborării proiect: iul 2025

Număr proiect: 112/2025

Certificat de urbanism nr: 289/10.03.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba
Faza: P.U.Z.

1.2. Obiectul lucrărilor:

Solicitări ale temei program

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

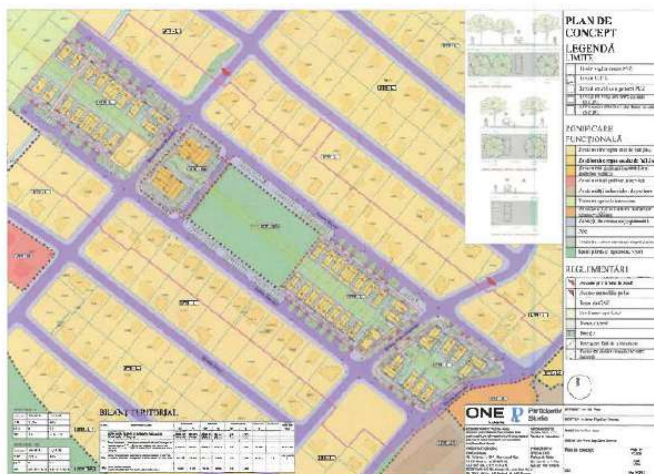
Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitară pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unor parcele de teren fără funcțiune, aflate în Cartierul Recea, zona centrala, care a rămas liberă de construcții, amplasamentul fiind situat între str. Bunta și str. Nanului (reglementate urbanistic prin



DIRECȚIA DE URBANISM ȘI
TERENURI ȘI CONSTRUCȚII ALBA IULIA
Duc. cu ștampă personală prezente au răspuns pozitiv la cerințele din Regulamentul UII 2016/679
TGA – UII (7/25) 819 442 Fax: +40 (0) 258 817 585
Informații detaliate la: Serviciul Urbanism
Faza: Proiect de Urbanism
0 - 6

Arhitect Șef
Alexandru DAMIAN



Anexă unică la Aviz de oportunitate 26 din 2025:



P.U.G./P.U.Z. aprobat ca **UTR L(La) și IS**), pentru construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit – funcțiune permisă în prezent de actualul Regulament Local de Urbanism. Totodată se dorește edificarea a două imobile mixte de locuințe colective cu spații pentru dotări publice la parter – în prezentul Regulament Local Urbanism sunt premise locuințele de serviciu și dotările publice. Parterul imobilelor mixte va deservi exclusiv dotări complementare locuirii cu caracter public.

Prin prezenta documentație se propune lotizarea în **48 de loturi**, din care **42 de loturi** sunt destinate edificării construcțiilor și **6 loturi** sunt propuse pentru cedare către domeniul public, pentru extinderea căilor de comunicații. Suprafețele noilor parcele sunt cuprinse aproximativ între 330 și 3000mp.

Modul de construire se dorește a fi cuplat și înșiruit pentru locuințele unifamiliale și izolat pentru imobilele mixte.

Prin Avizul de Oportunitate nr. **26/2025** a fost stabilită zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.

În procesul de consultare a populației, vecinii aflați în vecinătatea sud vestică a zonei studiate au manifestat interesul pentru a face parte din P.U.Z. cu 6 loturi de teren construibile pentru a se putea remedia o neclaritate cu privire la aliniamentul posterior în documentația de urbanism existentă.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Terenul studiat și reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia și conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014, este teren construibil, având categoria de folosință arabil.

Conform unităților teritoriale de referință reglementate de PUZ "Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea", Alba Iulia, Cartier La Recea", aprobat prin HCL 244 din 27.09.2010, în zona de studiu se regăsesc două U.T.R.-uri:

- **L(La)** – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : locuințe individuale în sistem cuplat și izolat, anexe

Funcțiuni complementare: comerț, prestări servicii, anexe gospodărești

Rh. max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streasină.

POT - 36% - zona de locuit POT - 18% - zona de anexe

CUT – 1.2 - zona de locuit CUT – 0.18 - zona de anexe

- **IS** – Zona instituțiilor și serviciilor, cu regim de înălțime maxim de S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : zona de servicii, comerț , prestări servicii

Funcțiuni complementare: locuințe de serviciu

Rh max – S+P , S+P+1+M cu inaltime total max 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streasină.

POT - 36%

CUT – 1.6

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "B" conform Anexa 3 la H.C.L. 519/2023.

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 289/10.03.2025 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF: ●83526, 88225, 88224, 88223, 88218, 88219, 88220, 88221, 85125, 85126, 85102, 85103, 85105, 85104, 85107, 85108, 85109, 85110, 85111, 85115, 85114, 85113, 85112, 88268, 88269, 88271, 88270, 88272.

Extras de CF terenuri suplimentare: 72275, 70783, 70801, 72346, 101679, 101658

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

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal: "Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea", Alba Iulia, Cartier La Recea" aprobat prin HCL 244 din 27.09.2010.;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

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

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;
- Studiu de circulație
- Studiu privind capacitatea rețelelor edilitare Apa, Canalizare, Gaz, Energie Electrica

Date statistice

Suprafața zonei reglementate initial prin P.U.Z. este de **20090mp** mp (ceruta prin Avizul de Oportunitate nr: 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 83526, 88225, 88224, 88223, 88218, 88219, 88220, 88221, 85125, 85126, 85102, 85103, 85105, 85104, 85107, 85108, 85109, 85110, 85111, 85115, 85114, 85113, 85112, 88268, 88269, 88271, 88270, 88272
- suprafața de **20090mp** (teren care a generat P.U.Z.)
- CF. Nr. Teren suplimentar: 72275, 70783, 70801, 72346, 101679, 101658
- suprafața de **4880mp** (teren care a fost adăugat suplimentar la P.U.Z.)
- suprafața de **24970 mp** (teren total reglementat prin intermediul P.U.Z.) după solicitarea vecinilor

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A4 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A7 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona sudică a Municipiul Alba Iulia, județul Alba, în cartierul Recea care a fost dezvoltat în anii 2000 printr-o investiție care a avut ca scop realizarea unui cartier rezidențial cu dotări.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unor parcele de teren aflate în Cartierul Recea, zona centrala, care a rămas liberă de construcții, între str. Bunta și str. Nanului (reglementate urbanistic prin PUG/PUZ aprobat ca UTR L(La) și IS), pentru construirea unor imobile cu funcțiunea de locuințe unifamiliale în regim de construire cuplat, înșiruit și izolat, – funcțiune permisă în prezent de prezentul regulament și a două imobile mixte locuințe colective și spații pentru dotări publice la parter – în prezentul regulament sunt premise locuințe de serviciu și dotări publice.

În prezent, această zonă este în proporție de 25% liberă, iar în viitor se dorește un proces de urbanizare coerent, proces început cu planurile urbanistice de parcelare aprobate anterior și realizate în mare măsură. În anul 2025 a fost demarată și execuția unui parc cu teren multisport și loc de joacă pentru copii cu dizabilități, aflat în centrul cartierului, fapt ce va completa dotările publice necesare pentru cartierul de locuințe.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona sudică a Municipiului Alba Iulia, în Cartierul Recea, județul Alba, număr cadastral

- 83526, 88225, 88224, 88223, 88218, 88219, 88220, 88221, 85125, 85126, 85102, 85103, 85105, 85104, 85107, 85108, 85109, 85110, 85111, 85115, 85114, 85113, 85112, 88268, 88269, 88271, 88270, 88272 cu suprafață totală de **20090mp**.
- CF. Nr. Teren suplimentar: 72275, 70783, 70801, 72346, 101679, 101658
- suprafața de **4880mp** (teren care a fost adăugat suplimentar la P.U.Z.)
- suprafața de **24970 mp** (teren total reglementat prin intermediul P.U.Z.) după solicitarea vecinilor

Amplasamentul se afla în centrul Cartierului Recea, zona ramasă neconstruită din faza inițială de dezvoltare. Amplasamentul este delimitat pe latura nordică de strada Bunta, la sud de strada Nanului și la est de strada Izvorului.

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 de referință din care face parte, nici din punct de vedere economic și social.

Investiția propusă nu prezintă un risc de poluare și de supraaglomerare a zonei datorită caracterului ales – locuințe unifamiliale și locuințe de serviciu împreună cu spații pentru dotări publice.

Potențial de dezvoltare

Conceptul propus menține idea inițială de dezvoltare prin propunerea unor ansambluri de locuințe unifamiliale în regim cuplat și înșiruit cu un regim de înălțime care se încadrează în fondul construit existent (P+1) și a unei zone mixte unde sunt propuse două imobile de locuințe colective (de serviciu) cu regim redus de înălțime (P+1+M) și spații pentru dotări publice la parter care vor deservi întregul cartier.

În anul 2025 a fost demarată și execuția spațiului public verde aflat în centrul cartierului, fapt ce va completa dotările publice necesare pentru cartierul de locuințe.

2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată este localizată în partea sudică a orașului, în zona Recea și este delimitată de:

- la vest – proprietate persoane fizice sau juridice – teren liber
- la est – domeniu public al UAT Municipiul Alba Iulia – str. Izvorului
- la nord – domeniu public al UAT Municipiul Alba Iulia – str. Bunta
- la sud – domeniu public al UAT Municipiul Alba Iulia – str. Nanului

Prin avizul de oportunitate nr. **26/2025** a fost stabilită zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z., este amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (alimentare cu apă, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

Terenul este situat la ~ 2 km distanță față de centrul localității.

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează prin str. Izvorului și prin str. Brândușei. Accesibilitatea în zonă se va îmbunătăți odată cu realizarea centurii de sud-vest a municipiului, care va trece la 100m vest de amplasamentul studiat.

Terenul are o foarte bună accesibilitate la sistemul de transport public, fiind situat la aproximativ 30 m de stațiile de autobuz din cartierul Recea.

În zona studiată se afla conducta de transport gaze Ø 6" Racord SRM Alba Iulia 1 (executată în clasa 4 de locație).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină Lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte. Amplasamentul este situat pe terasa a II-a râului Mureș.

Terenul studiat prezintă o suprafață plană, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zona încărcărilor din zăpadă (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Mureșului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orăștiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separă local, Podișul Secașelor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estică a M-ților Metaliferi – Trascău (masive montane aparținând "Apusenilor de Sud").

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se încadrează în zona de versant și de racord a pantei versanților dealurilor adiacenți din partea vestică a municipiului cu terasa superioară, bine individualizată pe malul drept al râului Mureș.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren și a cotelor topografice de pe planul de situație se constată că acesta nu prezintă denivelări majore cu pantă ușoară pe direcția sud-vest nord-est. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) cu folosință actual drept teren liber.

Hidrografia și hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apă din zona este râul Mureș care, împreună cu principalii săi afluenți locali – râurile Ampoi și Sebeș [Alba Iulia - este nod hidrografic] și cu o serie de alte vai minore drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/ sau semipermanent – torențial.

Râul Mureș curge la sud de terenul studiat, la o distanță de ~1,5 km. Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. **8,50 – 10,00m** în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: F ag=0.10g, Tc=0.7 sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz:

Străzile Roșia Montană și Piatra Corbului asigură legătura cu rețeaua principală, care conectează cartierul de restul orașului prin străzile Brândușei și Izvorului.

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul străzilor colectoare existente, Nanului și Bunta.

Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

În zonă predominant este transportul rutier. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu gara, cartierul Cetate și cartierul Centru, cu un flux redus de un autobuz/oră.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

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

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: **arabil și curți construcții**.

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

Relaționări între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă:

• **L(La)** – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : locuințe individuale în sistem cuplat și izolat, anexe

Funcțiuni complementare: comerț, prestări servicii, anexe gospodărești

Rh. max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streșină.

POT - 36% - zona de locuit POT - 18% - zona de anexe

CUT – 1.2 - zona de locuit CUT – 0.18 - zona de anexe

• **IS** – Zona instituțiilor și serviciilor, cu regim de înălțime maxim de S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Funcțiuni admise : zona de servicii, comerț , prestări servicii

Funcțiuni complementare: locuințe de serviciu

Rh max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streșină.

POT - 36%

CUT – 1.6

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte din anii 2000-2010, locuințele unifamiliale și semicolective construite în ultimii 10-15 ani. Aproximativ 75% din zonă este construită.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia / P.U.Z. aprobat au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor unifamiliale și zonă pentru instituții împreună cu locuințe de serviciu. Prin PUG și PUZ au fost reglementate zone de servicii și locuire în zona studiată extinsă.

Asigurarea cu spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 25% pe fiecare parcelă nou propusă și plantarea de arbori și arbuști, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde. În aceste zone se preconizează plantarea de copaci și arbuști, contribuind astfel la crearea unei atmosfere plăcute și la conturarea unui cadru verde în jurul clădirii.

Pe domeniul public este propusă plantarea de arbori adiacent străzilor existente și a spațiilor publice nou create. Cu parcul amenajat de autoritatea publică locală, se va crea un sistem interconectat de spații verzi cu caracter public, pentru cartier. Anterior demarării acestui plan urbanistic zonal, beneficiarul a donat către domeniul public, spațiul central unde este realizată o zonă publică de agrement și recreere.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Pe străzile Bunta și Nanului, există locuri de parcare adiacente carosabilului care obstrucționează accesul pe proprietățile private.
- Existența unor fundături în partea de vest a amplasamentului, fără asigurarea platformelor necesare pentru întoarcere.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Prezența funcțiunilor edilitare (Racord SRM Alba Iulia 1) în apropierea zonei de locuit.
- Lipsa dotărilor publice complementare locuirii în cartier, în prezent funcțiunea este strict rezidențială.
- Cartierul nu dispune de un centru propriu, iar zona centrală este ocupată de terenuri virane, fapt ce afectează coerența urbană.
- Neconcordanță în documentația de urbanism existentă privind aliniamentul posterior între 17 și 25m.

Probleme de mediu:

- Spațiile verzi existente nu sunt amenajate și întreținute corespunzător.
- Prezența funcțiunilor edilitare (Racord SRM Alba Iulia 1) în apropierea zonei de locuit.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare și gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de gaze natural.

În zona studiată se afla conducta de transport gaze Ø 6" Racord SRM Alba Iulia 1 (executată în clasa 4 de locație) având conform Aviz Transgaz 66293/05.08.2025 o zonă de protecție de min. 6.00 din ax.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de 0,4kv, subterană.

2.7. Probleme de mediu

Distanța față de ferma de creștere de pui de carne Transavia din Pâclișa este de min. 700m, iar față de fabrica de Porțelan Apulum și față de cea mai apropiată clădire din incintă este de min. 26m și 50m față de clădirea unde se desfășoară procesul de producție. În incinta Apulum există o stație GPL autorizată cu 3 module, echipată cu zid antifoc. Distanța față de cele mai apropiate construcții propuse este de min. 160m.

Zona nu prezintă nici un factor de poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale și a dotărilor care completează zona deja constituită.

Relația cadrul natural – cadrul construit

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

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

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

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special – Zona protecție conductă de transport gaze Ø 6" **Racord SRM Alba Iulia 1** (executată în clasa 4 de locație) având conform Aviz Transgaz 66293/05.08.2025 o zonă de protecție de min. 6.00 din ax.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Imobilul (teren) este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora – Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

- Modul în care inițiatorul împreună cu proiectantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate de public.

În urma declarațiilor scrise și a discuțiilor din cadrul dezbaterii publice, proiectantul a transmis o adresă cuprinzând următoarele propuneri:

1.pentru zona locuințelor unifamiliale:

- POT aferent perimetrului studiat se menține la valoarea de 36%;
- numărul de loturi edificabile destinate locuințelor unifamiliale se modifică de la 46 unități la 42 unități;
- regimul maxim de înălțime admis pentru locuințele unifamiliale se modifică prin reducerea de la P+1+M, conform reglementărilor actuale, la un regim maxim P+1;
- înălțimea maximă a construcțiilor de locuințe unifamiliale se stabilește la maximum 11,00 m, măsurată de la cota terenului sistematizat, respectiv maximum 7,00 m la streșină, valori corelate cu înălțimile construcțiilor din imediata vecinătate;
- lățimea minimă a frontului constructibil pentru loturile destinate locuințelor unifamiliale edificate în regim înșiruit este stabilită la minimum 11,00 m;
- pe fiecare parcelă se va realiza un bazin individual de retenție a apelor pluviale, dimensionat în vederea gestionării controlate a debitelor pluviale și prevenirii supraîncărcării rețelelor publice

2. pentru zona destinată imobilelor mixte:

- înălțimea maximă admisă a clădirilor cu funcțiuni mixte se reduce de la 16,00 m la 15,00 m;
- configurația volumetrică și amplasamentul celor două clădiri mixte sunt revizuite, fiind propusă o soluție care generează un spațiu public de interes local, cu dimensiuni majorate;
- parcelele publice sunt relocate pentru a elimina orice interferență cu accesul către parcelele construibile adiacente;
- numărul și configurarea locurilor de parcare aferente imobilelor mixte se vor dimensiona conform Regulamentului Local de Urbanism;

- pe fiecare parcelă se va realiza un bazin individual de retenție a apelor pluviale, dimensionat în vederea gestionării controlate a debitelor pluviale și prevenirii supraîncărcării rețelelor publice.

Răspunsul exprimat de proiectant a fost transmis celor care au participat la dezbaterile publice, cu mențiunea că nu reflectă automat poziția Serviciului de Urbanism iar forma finală a proiectului va fi analizată în următoarea ședință a comisiei de urbanism din cadrul primăriei municipiului Alba Iulia.

Cetățenii din zona PUZ nu au mai transmis alte observații cu privire la documentație.

- Orice alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor.

A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 22.09.2025 – 01.10.2025 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Informare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate.

A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 03.10.2025 – 27.10.2025 pe site – ul primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate Panoul de Consultare asupra propunerilor de elaborare PUZ.

Vecinii direcți au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei pentru a-și exprima opiniile cu privire la aceasta, după cum urmează :

În data de 06.11.2025 a avut loc la sediul Primăriei municipiului Alba Iulia, o dezbatere publică pe tema documentației propuse.

La această dezbatere cetățenii au reclamat faptul că infrastructura rutieră și utilitățile nu sunt pregătite pentru creșterea densității, menționând presiunea pe canalizare, drumuri, alimentare cu apă și transport public. Au invocat lipsa locurilor de parcare și riscul ca noile construcții să agraveze și mai mult situația, în condițiile în care parcarile actuale sunt considerate insuficiente chiar și pentru construcțiile existente. Solicită lămuriri despre situația juridică a parcului și motivele pentru care se dorește modificarea PUZ, mai ales în ce privește înălțimea clădirilor și densitatea acestora. Exprimă suspiciunea că se urmărește transformarea spațiilor verzi în loturi construibile sau construirea de apartamente în clădiri denumite case, și nemulțumirea că promisiunile făcute de compania Roșia Montană Gold Corporation nu s-au realizat.

Li s-a explicat că suprafața destinată parcului a fost donată primăriei, care a acceptat-o printr-un HCL, există finanțare pentru executarea acestuia și lucrările sunt în desfășurare. Parcarile din zona parcului vor fi relocate astfel încât vor putea fi folosite în continuare de cetățenii din cartier. Se explică faptul că s-a cerut creșterea regimului de înălțime de la 15 la 16m doar pentru clădirile colective mixte întrucât la demisol se vor face parcuri. Există un studiu emis de Apa CTTA, care certifică faptul că rețeaua de canalizare are capacitatea de a prelua apele reziduale de la investiția propusă, cu excepția apelor pluviale. În plus, odată cu edificarea șoselei de centură toată canalizarea din zona afectată va fi schimbată, și adaptată realității, ceea ce va duce la o îmbunătățire a funcționării. Aceeași soluție este prezentată și pentru preluarea traficului rutier.

În ansamblu, poziția cetățenilor s-a conturat în jurul ideii că modificarea PUZ-ului nu oferă garanții clare privind protejarea interesului public, că ar permite intervenții imobiliare excesive și că nu este suficient explicată sau fundamentată, și s-a exprimat insistent dezacordul față de documentația propusă.

În data de 08.04.2026 a fost depusă la Primăria Alba Iulia o cerere cu nr.de înreg. 26 – 44202 a vecinilor care doresc ca terenurile lor să fie incluse în documentația P.U.Z. pentru a remedia o neconcordanță în documentația de urbanism în vigoare privind aliniamentul posterior.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Avizul de oportunitate a fost emis cu următoarele condiționări:

Prin această documentație de urbanism se dorește modificarea zonificării și parcelarea terenului. Sunt propuse două zone funcționale noi – **L** și **MA**.

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în **L(La)** se dorește modificarea reglementărilor în **L**, subzona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.

Pentru porțiunea de teren ce se încadrează în **IS** se dorește modificarea reglementărilor în **MA** zona mixtă dedicată locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

R.L.U. va detalia regimul de construire de tip înșiruit, astfel încât, să fie păstrat conceptul prezentat, anume o reinterpretare a tipologiei de tipă ardelenesc înguste cu corpul principal alipit

de una din limitele laterale și o terasă cu rol de poartă de intrare pe proprietate alipită de cealaltă limită.

Nu se acceptă derogarea la regimul de înălțime pentru zona mixtă la P+2.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinată locuințelor și dotărilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/500 pentru zona aferentă PUZ-lui.

A fost executat un studiu geotehnic preliminar aferent fazei PUZ, având următoarele concluzii:

Stratificația terenului

În suprafață sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu răspândire generală având grosime de 0,60-0,70m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene depuse pentru sistematizare zonei cu grosimi variabile. Urmează depozite deluviale constituite din argile prăfoase.

Nivelul apei subterane

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. 8,50 – 10,00m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de -0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Condiții de fundare:

Adâncimea minimă de fundare : 0,90 – 1,10m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare min. 0,10-0,20m în terenul de fundare recomandat.

Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014 anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00m$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00m$ de la nivelul terenului natural : **$P_{conv}(de\ bază)= 300-320Kpa$.**

3.2. Prevederi existente ale PUG/PUZ aprobat.

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construite, conform Plan Urbanistic Zonal: "Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea", Alba Iulia, Cartier La Recea" aprobat prin HCL 244 din 27.09.2010, pe amplasament se găsesc în momentul de față două U.T.R.-uri:

- A. L(La) – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim $S+P+1+M$ niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014**

- Rh. max P+1 , P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streasină.
- POT - 36% - zona de locuit POT - 18% - zona de anexe
- CUT – 1.2 - zona de locuit CUT – 0.18 - zona de anexe
- Aliniament posterior 17m față de aliniament

Funcțiuni admise:

- locuințe individuale în sistem cuplat și izolat, anexe

B. IS – Zona instituțiilor și serviciilor, cu regim de înălțime maxim de S+P+1+M niveluri, conform documentație de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

- Rh. max – S+P , S+P+1+M cu înălțime totală max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00 la streasină.
- POT - 36%
- CUT – 1.6

Funcțiuni admise:

- Prestări - servicii, comerț, culte

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Locuințe de serviciu

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Infrastructura stradală este realizată inclusiv troatuarile și parcajele stradale. Se propune relocarea unor parcaje aflate pe domeniul public deoarece blochează accesul la parcele.

Se propune amenajarea unui sens giratoriu la intersecția străzilor Bunta și Izvorului, ca măsură de optimizare a circulației, calmare a traficului, creștere a siguranței rutiere și asigurare a unei distribuții eficiente a fluxurilor de deplasare.

Se propune rezolvarea fundăturilor din partea de vest prin realizarea unei noi străzi transversale, cu rol de colectare a străzilor de tip fundătură și de îmbunătățire a conectivității rețelei stradale.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală este realizată conform normelor legale în vigoare, toate străzile având troatuarile amenajate. Totodă se propun noi circulații pietonale în interiorul U.T.R.-ului MA, prin intermediul spațiilor publice de tip buzunar urban.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona reglementată se află în zona funcțională L(La) și IS unde sunt permise construcții rezidențiale unifamiliale, locuințe de serviciu, comerț și dotări.

Prin proiect se propun reglementarea a treizeci funcționale noi, **L** și **MA** și parcelarea zonei studiate, iar pentru zona de teren adăugată suplimentar se dorește reglementarea zonei **L_i/La** având regulamentul inițial cu o modificare la aliniamentul posterior.

A. L – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona L= 36% (se menține coeficientul existent)

C.U.T._MAX PROPUS- zona L = 1.20%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: P+1 niveluri cu înălțimea totală de max. 11.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streșină.

B. L_i/La – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat

P.O.T._MAX PROPUS - zona L_i/La = 36% zona de locuit și 18% zona de anexe (se menține coeficientul existent)

C.U.T._MAX PROPUS- zona L_i/La = 1.20% zona de locuit și 0.18 zona de anexe. (se menține coeficientul existent)

Rh max: S+P+1+M niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streșină.

C. MA – Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona MA= 40%

C.U.T._MAX PROPUS- zona MA = 1.60%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: S/D+P+1+M/R niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 8.50m de la streșină.

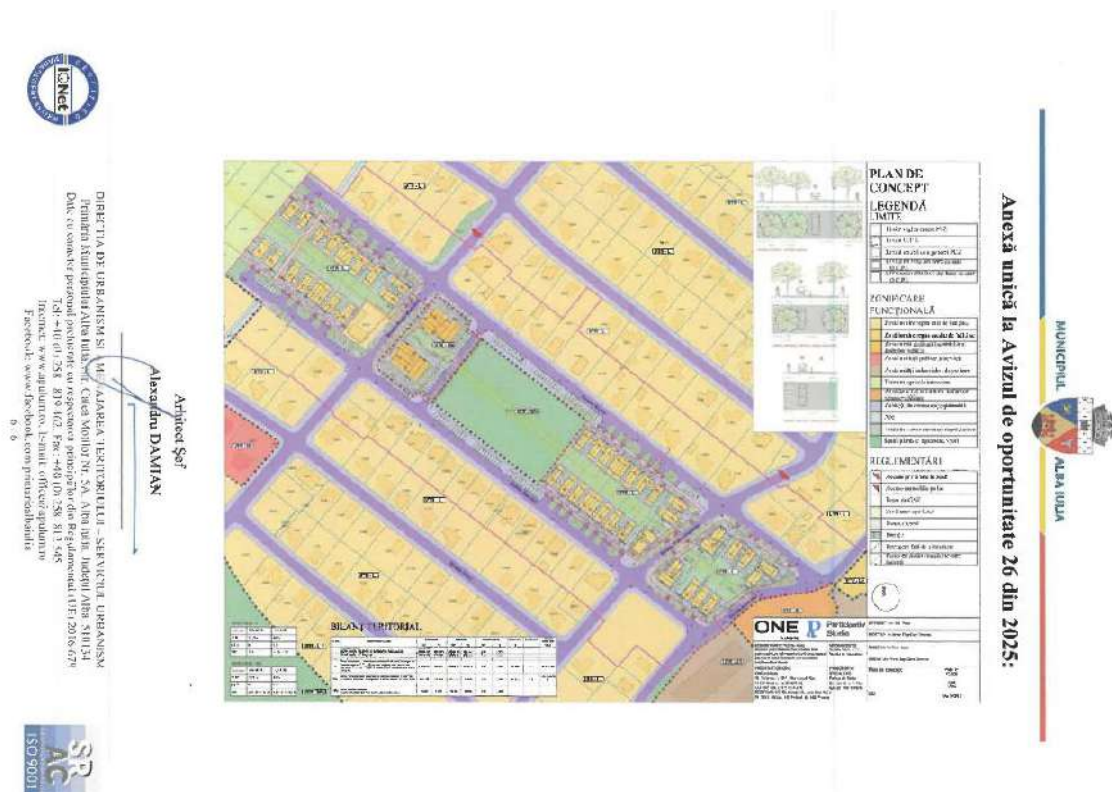
În zona mixtă este obligatoriu ca parterul să acomodeze exclusive dotări și servicii cu caracter public, etajele superioare putând fi rezervate pentru locuințe de serviciu/ apartamente în regim hotelier.

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE EXISTENTĂ						
U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALTIME MAX
		MP	%			
	suprafata zonă studiată	82967				
	SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	24970.50	100.00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	24970.50	100.00%			
L	Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documente de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014	21575.80	86.41%	36.00%	1.2	S+P+1+M
IS	Zona de servicii, culte	3301.20	13.22%	36.00%	1.6	S+P+1+M
SPa	Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport	93.50	0.37%	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIE PROPUȘĂ										
U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM INALȚIME
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafata zonă studiată	82967								
	SUPRAFAȚA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA	24970.50	100.00%	24970.50	100.00%	0.00	0.00%			
	SUPRAFAȚA INTRAVILAN	24970.50	100.00%	24970.50	100.00%	0.00	0.00%			
L	Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri, conform documente de urbanism P.U.Z. nr. 716/2012 și faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014	21575.80	86.41%	0.00	0.00%	21575.80	86.41%	36.00%	1.2	P+1
L	Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.	0.00	0.00%	16648.50	66.67%	-16648.50	-66.67%	36.00%	1.2	P+1
L_ila	Zona aferentă locuinții, curți aferente locuințelor	0.00	0.00%	4880.00	19.54%	-4880.00	-19.54%	36% (L) / 18% (La)	1.2 (L) / 0.18 (La)	S+P+1+M
IS	Zona de servicii, culte	3301.20	13.22%	0.00	0.00%	3301.20	13.22%	36.00%	1.6	S+P+1+M
Ma	Zona mixtă	0.00	0.00%	2932.70	11.74%	-2932.70	-11.74%	40.00%	1.6	S/D+P+1+M/ R
SPa	Subzona spațiilor plantate pentru agrement și sport	93.50	0.37%	0.00	0.00%	93.50	0.37%	-	-	-
Cr	Zona căilor de comunicație	0.00	0.00%	509.30	2.04%	-509.30	-2.04%	-	-	-

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

- Prin Avizul de Oportunitate nr. **26/2025** zona de reglementare este stabilită conform anexei 1 din prezentul act.



3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apă

Pe străzile Bunta și Nanului, la vest de strada Piatra Corbului există rețele de distribuție apă potabilă din PEHD De110mm, ramificate din conducta de PEHD De125mm amplasată pe străzile Piatra Corbului și La Recea. Alimentarea cu apă a cartierului se face din conducta de PEHD De160mm aflată pe strada Izvorului, racordată din conducta PEHD De200mm de pe Bdul Încoronării și parțial strada Lalelelor. În amonte apa este preluată din conducta oțel OL Dn 300mm amplasată pe strada Lalelelor până la intersecția cu strada Dr. Aurel Vlad unde există conducta oțel OL Dn 400mm, până în zona căminului CW1 (de pe str. Bdul Transilvaniei). În acest cămin apa ajunge din rezervoarele Cetate, aflate în zona 2 de presiune, prin două conducte de PEHD De 600mm și De 800mm.

Alimentarea cu apă a cartierului se realizează gravitațional, la intrare în cartier existând un cămin de reductor, iar presiunea este reglată la circa 4–4.5 bari;

Pe tronsoanele din străzile Bunta și Nanului cuprinse între strada Izvorului și Piatra Corbului rețeaua de distribuție este din PEHD De 32mm, subdimensionată.

Măsurile propuse:

- Se vor extinde rețelele de apă potabilă pe strada Bunta (3 tronsoane) pe o lungime totală de 300 ml, deoarece rețeaua de apă existentă se află pe partea opusă a străzii. Trotuarele sunt propuse la refacere prin proiectul de drum, iar în acest fel se va evita subtraversarea repetată a carosabilului cu bransamente la viitorii consumatori.

- Se va extinde rețeaua de apă potabilă pe strada Nanului, pe tronsonul cuprins între străzile Izvorului și Piatra Corbului, acolo unde dimensiunile rețelelor actuale nu permit branșarea noilor consumatori. Extinderea propusă va avea o lungime de circa 60 ml;
- Se va completa echiparea cu hidranți de incendiu, amplasați potrivit normelor legale în vigoare – 4 buc;
- Se vor realiza branșamente individuale pentru toate cele 42 imobile construibile;

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Pe strada Bunta există rețea de canalizare menajeră din PVC Dn 250mm, montată cu pantă de 7-8‰, ce descarcă apele uzate în colectorul din PVC Dn 400mm existent pe strada Izvorului.

Pe un prim tronson din strada Nanului există rețea de canalizare menajeră din PVC Dn 250mm, montată cu pantă de 7‰, ce descarcă apele uzate în colectorul din PVC Dn 250mm existent pe strada Roșia Montană. Pe strada Roșia Montană rețeaua de canalizare este din PVC Dn 250mm, montată cu pante variabile între 10-20‰ până la intersecția cu colectorul Dn 500mm, amplasat pe continuarea străzii Izvorului, în paralel cu str. Piatra Corbului. Acest colector este montat cu pante de 5-6‰. Ultimul cămin de canalizare existent pe str. Nanului are adâncime de 1.6m.

Pe al doilea tronson din strada Nanului există rețea de canalizare menajeră din PVC Dn 250mm, montată cu pantă de 6-9‰, ce descarcă apele uzate în colectorul din PVC Dn 400mm existent pe strada Izvorului. Pe capătul străzii Izvorului colectorul este din PVC Dn 500mm. Ultimul cămin de canalizare existent pe str. Nanului (pe acest tronson) are adâncime de 1.0m.

Acesta se întâlnește cu colectorul Dn 500mm, amplasat pe continuarea străzii Izvorului, în paralel cu str. Piatra Corbului și împreună conduc apele uzate spre SPAU Recea;

SPAU Recea este echipată cu grup de pompare ape uzate menajere $Q=100\text{mc/h}$ și $H=14\text{mca}$, înlocuit în cursul anului 2025 de către operatorul regional SC APA CTTA SA Alba;

De aici apele uzate menajere sunt pompate spre stația de epurare Alba Iulia printr-o conductă de PEHD De 200mm, instalația având capacitate de preluare a debitelor suplimentare rezultate din densificare.

Măsurile propuse:

- Se vor extinde rețelele de canalizare menajeră pe strada Nanului (2 tronsoane), pe o lungime de 220 ml, deoarece rețeaua existentă se află pe trotuarul opus, evitând astfel afectarea carosabilului asfaltat existent;
- Se vor realiza racorduri de canalizare menajeră la toate cele 42 proprietăți. Pe capetele rețelelor de pe strada Nanului foarte probabil va fi nevoie de realizarea unor racorduri pompate datorită adâncimii mici a căminelor de vizitare și existenței altor utilități.

3.6.2.1 Canalizarea apelor pluviale

Pe străzile Bunta și Nanului există rețea de canalizare pluvială din PVC Dn 315mm, montată cu pantă de 5–7‰, ce descarcă apele uzate în colectoarele din PVC Dn 400mm existente pe străzile Roșia Montană și Izvorului, montate la rândul lor cu pante de 5–7–10‰.

Cele două colectoare principale preiau apele pluviale de pe toate străzile din cartier, dispuse perpendicular pe acestea și le conduc spre un șanț de pământ, paralel cu continuarea străzii Izvorului, șanț aflat în exploatarea ANIF, unde le descarcă în regim liber. Actualmente șanțul nu comunică cu Râul Mureș, apele pluviale băltind inițial în șanț până când se infiltrează sau se evaporă în mod natural. Lățimea carosabilului străzilor asfaltate este de 7 m (câte două benzi de 3.5 m).

Colectorul pluvial de pe strada Roșia Montană colectează apele pluviale de pe o lungime de circa 1855 ml (așa cum se observă din planșa H01), ceea ce înseamnă o suprafață de 12985 mp.

Colectorul pluvial de pe strada Izvorului colectează apele pluviale de pe o lungime de circa 1290 ml (așa cum se observă din planșa H01), ceea ce înseamnă o suprafață de 9030 mp.

Parcajele existente sunt asfaltate și au suprafețe de 1168 mp pe str. Bunta, respectiv 1078 mp pe str. Nanului. Din proiectul de specialitate drum rezultă că se păstrează carosabilul asfaltat, iar parcarile se vor reface ca număr, formă și dimensiuni, rezultând o suprafață totală de 1685.5 mp, inferioară celei actuale. De asemenea suprafața parcarilor se va reface cu pavele de beton care au coeficient de scurgere mai mic decât asfaltul.

Dimensionarea lucrărilor de drenaj și evacuare a apelor meteorice din zonele urbane impune cunoașterea „ploii de calcul”. Ploaia de calcul are durata egală cu timpul de concentrare și intensitatea medie corespunzătoare unei probabilități de depășire (frecvență) dată. Această ploaie are o distribuție în timp stabilită pe bază de ipoteze cu valoare euristică și generează un debit maxim în secțiune.

Rețeaua de canalizare pluvială este exploatată la capacitate maximă în forma actuală. Totuși, lipsa întreținerii curente, guri de scurgere degradate sau colmatate, însoțite probabil de depuneri de material solid pe colectoare, diminuează capacitatea colectoarelor.

Situația propusă prin PUZ, respectiv păstrarea suprafeței carosabilului și diminuarea suprafeței parcajelor, nu vor duce la aport suplimentar de debit pe colectoarele actuale.

S-a propus extinderea tramei stradale (partea nord-vestică) pentru a asigura continuitatea acesteia, deoarece prin amplasarea în partea vestică a centurii de ocolire, str. Bunta și str. Nanului nu mai au continuitate. Din proiectul de specialitate de drum au fost preluate suprafața carosabilului asfaltat de 2030 mp, împreună cu parări pavate în suprafață de 265 mp, rezultând un debit de calcul de 37 l/s ce va fi preluat în viitor în colectorul Dn 800mm, existent la capătul vestic al zonei studiate prin PUZ.

Măsuri propuse:

- Introducerea bazinelor locale de retenție (5mc / locuință individuală; 50mc locuințe colective) și integrarea lor în proiectele de amenajare a parcelelor. Dimensiunea finală a bazinelor se va stabili în calculul detaliat pe parcela-pilot, luând în considerare tci coeficienții de scurgere și frecvența de proiectare;
- Adoptarea de soluții SUDS la nivel de parcelă și carosabil (pavaje permeabile la alei, rigole vegetate, jardiniere de retenție) pentru a reduce volumul de apă evacuat către sistemul public;
- Sisteme automate de pompare cu control electronic și presostate pentru deversarea treptată în rețeaua stradală, doar după ce presiunea/rezervele rețelei permit primirea apei; includere senzori de nivel și automatizări pentru prevenirea suprasolicitării rețelelor;
- Verificare geotehnică pentru infiltrație înainte de proiectarea bazinelor de retenție: test de permeabilitate a solului (infiltrometru), evaluarea nivelului pânzei freatice și a riscului de contaminare;
- Plan de întreținere (mentenanță preventivă) pentru elementele SUDS și bazine (inspectare periodică, curățare filtre, verificare pompe), responsabilități clar atribuite în regulamentul de exploatare al ansamblului;
- Monitorizare inițială a debitelor și a stării șanțului ANIF în perioada de exploatare, pentru evaluarea comportării în timp și adaptarea măsurilor;
- Curățirea și întreținerea periodică a colectoarelor pluviale existente;

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza sectionarea și mansonarea liniei electrice subterane existente de 20 kV în zona intersecției străzii Roșia Montană cu strada Bunta, în vederea inserării racordului nou. Lucrări de execuție:

Construirea unei linii electrice subterane (LES) 20 kV în dublu circuit, cu scopul de a asigura atât alimentarea, cât și continuitatea rețelei de distribuție.

Tip de cablu utilizat: A2XS(FL)2Y 1x150 mm² cu ecran de fir de cupru, conform NTE 006/18.

Lungime totală estimată:

- 2 circuite × 75 m fiecare = 150 m
- Lungime totală de cablu: 450 metri liniari

Lucrările se vor executa cu respectarea normativelor tehnice în vigoare privind siguranța în exploatare, marcarea traseului subteran, protecția cablului în pat de nisip, avertizare și prize de pământ la capete.

Pentru alimentarea cu energie electrica a ansamblului de locuinte se propune urmatoarea solutie:

Alimentarea de baza cu energie electrica a ansamblui de locuinte colective, se va face din PTAB PROIECTAT cu ajutorul unui cablu LES 0,4 kV 3x240+120mm² si a 13 firizi de distributie tip E2+4 (7 buc), E3+4 (7buc) si o firida E2+6. Firizile vor fi din poliestere armat cu fibra de sticla, cu gradul de protectie IP 54, montata pe postament de beton sau cu picior ingropat. Firizile vor respecta specificatiile tehnice ST 46 "Firide de distributie de joasa tensiune tip E" si ST 113 "Firida de distributie, contorizare si protective, de joasa tensiune".

La fiecare firida se va realiza o priza de legare la pamant cu electrozi orizontali din platbanda de OL-Zn 40x4mm si electrozi verticali din teava de OL- Zn 2 1/2", avand rezistenta de dispersie $R_p < 4 \Omega$.

- Putere instalată ansamblu: 1.018 kW
- Putere absorbită simultană estimată: 335.94 kW
- Putere aparenta totala: 373.27kVA
- Tensiune de alimentare: 230/400 V
- Factor de putere ($\cos \phi$): 0,9
- Curent maxim estimat (400V, $\cos \phi = 0.9$): 538.76 A
- Grad de utilizare al postului trafo 630 kVA: 59.25%

3.6.4 Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. În zonă există infrastructura de telecomunicații necesară.

3.6.5 Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii sau comune care funcționează pe combustibil gazos, electric, sau sisteme alternative de încălzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Se propune extinderea rețelei de distributie a gazelor naturale de pres. redusa, PE100 SDR11 Dn 90 si 63 mm, pozata ingropat pe strazile Piatra Corbului (Dn63mm) str. Bunta (Dn90mm) si str. Nanului (Dn90mm) si realizarea bransamentelor de pres. redusa PE100 SDR11 aferente imobilelor pentru care s-a solicitat racordarea.

Traseul conductei nou proiectate va fi rectiliniu, adancimea minima de montaj fiind de min 0,90m, de la generatoarea superioara pentru conducta din PE100 SDR11 Dn 63mm.

Lucrarile de extindere si bransare se executa in șanț deschis.

Proiectarea rețelei de distributie de gaze naturale s-a facut pe polietilena folosindu-se conducte din PE100, avand SDR 11(SR-ISO 4437), in urma dimensionarii efectuate, s-a obtinut pentru conducta diametrul Dn 63 mm in lungime de 75m, si diametru Dn90mm in lungime de 910m iar pentru cel de bransamente diametrul Dn 32x3,0mm.

Prin bransamentele proiectate se face legătura între rețeaua de distribuție gaze din polietilenă de presiune redusă proiectata din localitatea Alba Iulia, Str. Nanului, str. Bunta si str. Piatra Corbului și instalația de utilizare de joasa presiune a fiecarui imobil racordat, cuprins în tabelul de bransamente, tabel care se anexează și face parte integrantă din prezentul memoriu tehnico-justificativ.

Trecerea de la presiune redusa la joasa si masurarea debitului de gaz se realizeaza prin intermediul unui post de reglare masurare, montat in firida la limita de proprietate.

Proiectarea bransamentului s-a făcut pe polietilenă folosindu-se conducte din PE având SDR 11 (SR – ISO 4437).

Postul de reglare proiectat, se va monta în firida omologată de către operatorul licențiat de distribuție, la limita de proprietate. Legătura bransamentului din polietilena cu postul de reglare sau instalația de utilizare se face prin intermediul unui dispozitiv special, denumit capăt de bransament (reiser), care realizează trecerea de la polietilena la oțel, având același diametru cu teava din polietilena a bransamentului.

Pentru execuția bransamentului (racordului), constructorul va delega un instalator autorizat EGD care va semna și completa partea scrisă și desenată a proiectului tehnic.

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. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Transformarea funcțiunii actuale a terenurilor în zonă de locuire cu dotările aferente presupune, în mod inerent, o potențială creștere a factorilor de risc privind poluarea mediului. Cu toate acestea, având în vedere progresele tehnologice înregistrate în domeniul producerii și utilizării energiei – centrale termice automatizate de înaltă eficiență, surse alternative și regenerabile de energie (solară, eoliană) – precum și tendința actuală de utilizare a autovehiculelor electrice și interesul manifestat de comunitate pentru protejarea mediului de proximitate, se apreciază că impactul negativ potențial asupra mediului se va reduce semnificativ. Deșeurile menajere vor fi gestionate prin intermediul unei platforme de colectare special amenajate pe terenul aferent ansamblului, dimensionată conform normativelor tehnice și cerințelor igienico-sanitare aplicabile. Platforma va fi amplasată astfel încât să asigure acces facil pentru utilizatori, dar și pentru operatorii de salubritate autorizați, fără a afecta circulațiile interne sau spațiile verzi. Colectarea se va realiza selectiv, pe fracții, iar preluarea deșeurilor se va face în baza unor contracte cu firme specializate, acestea urmând a fi transportate către centre de reciclare sau valorificare a materialelor re folosibile, în conformitate cu legislația privind protecția mediului și principiile economiei circulare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul local de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc. Această platformă de colectare trebuie amplasată conform avizului DSP și a normelor în vigoare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi cu un procent min de 25% pe fiecare parcelă nou propusă și plantarea de arbori și arbusti, min. 1 la 50 de mp de suprafață verde.

De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta alinamente de arbori, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Imobilul (teren) este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora – Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial **UNESCO**.

Precizăm faptul că terenul aferent obiectivului sus menționat a făcut obiectul procedurii de cercetare arheologică preventivă, în urma căreia au fost eliberate certificatele de descărcare de sarcină arheologică nr. 888/15.11.2007, nr. 781/28.09.2007, nr. 730/21.09.2007, nr. 668/04.09.2007, nr. 663/04.09.2007, emise de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Alba.

În concluzie, terenul fiind eliberat de sarcină arheologică nu mai are calitatea de sit sau zonă protejată din punct de vedere arheologic. De asemenea, nu mai afectează, respectiv nu mai aparține zonei de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Se propune relocarea locurilor de parcare existente pe domeniul public, care blochează accesul proprietăților de pe străzile Bunta și Nanului, conform planșei "Reglementări urbanistice".

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

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

Obligativitatea ca drumurile de acces, pistele de biciclete, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – *sunt propuse pentru cedare către domeniul public loturile de teren, adiacente domeniului public, care nu sunt destinate edificării construcțiilor*.

Terenul se află în zona de protecție a conductei de transport gaze Ø 6" Racord SRM Alba Iulia 1 (executată în clasa 4 de locație) având conform Aviz Transgaz 66293/05.08.2025 o zonă de protecție de min. 6.00 din ax.

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

Proprietate privată a persoanelor juridice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul destinat construcțiilor va rămâne în proprietate privată cu mențiunea că parcele care nu sunt destinate construcțiilor se dorește a fi cedate domeniului public pentru o mai bună circulație pietonală.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementările și restricțiile impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice zonale aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt compatibile cu teritoriile învecinate, asigurând o integrare coerentă în contextul urban existent, atât sub aspectul funcționalității, cât și al imaginii. Proiectul răspunde necesității consolidării unui centru de cartier prin introducerea unor funcțiuni complementare locuirii, respectă indicatorii urbanistici stabiliți prin reglementările în vigoare, promovează o arhitectură modernă, contemporană, care susține o estetică urbană coerentă și de calitate și contribuie la îmbunătățirea calității mediului construit prin amenajarea de spații publice și introducerea de vegetație în cadrul zonei.

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

5. ANEXE

- **Certificat de urbanism nr:** 289/10.03.2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr:** 26 din 2025 emis de Primăria Alba Iulia
- **Extras de CF:** 83526, 88225, 88224, 88223, 88218, 88219, 88220, 88221, 85125, 85126, 85102, 85103, 85105, 85104, 85107, 85108, 85109, 85110, 85111, 85115, 85114, 85113, 85112, 88268, 88269, 88271, 88270, 88272 - Documentația topografică cu viza cadastrală
- **Extras de CF. Nr. Teren suplimentar:** 72275, 70783, 70801, 72346, 101679, 101658
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Studiu geotehnic
- Studiu privind capacitatea rețelelor tehnico-edilitare de acomodare a viitoareii densificări.

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac

Specialist RUR
Urb. David Almond Chismorie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

***Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare
reglementări urbanești și parcelare în vederea
construirii unui ansamblu de locuințe și dotări aferente
Loc. Alba Iulia , str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba***

adresa obiectiv :

Alba Iulia , str. Nanului, Bunta, Cartier Recea nr. f.n., jud. Alba

beneficiar :

S.C. Elis Pavaje S.R.L. prin Vasile Gota

beneficiari suplimentari:

**Șoia Ramona Maria, Șoia Claudiu Alin, Popa Ionuț Alin, Dumitraș Ioan,
Dumitraș Felicia, Narița Gheorghe, Negruțiu Liviu, Negruțiu Maria,
Negruțiu Sorin, Negruțiu Dana**

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Bdul. Revoluției 1989 14 Bl. B3 Ap. 22/A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant specialitatea urbanism :

S.C. Participativ Studio S.R.L.

Str. Libertății nr. 2, Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
Coordonator P.U.Z.	: arh. Florin Radac	.....
specialist R.U.R.	: arh. Florin Radac	.....
coordonator proiect	: arh. Florin Radac	.....
proiectat	: arh. Florin Radac	.....
proiectat	: urb. David Almond Chismorie	.....
desenat	: urb. David Almond Chismorie	.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbane și parcelare în vederea construirii unui ansamblu de locuințe și dotări aferente

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. Zonificare funcțională

12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L** - Zona de locuințe unifamiliale
- L_i/La** - Zona locuințelor – regulament preluat și amendat
- MA** – Zona mixtă – servicii, comerț, locuire
- CR** - Zona căilor de comunicație

V. Unități teritoriale de referință

REGULAMENT DE URBANISM

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

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

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

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

1. Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea 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 Zonal, reglementare tehnică”
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului 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. Arhitectură, construcții și locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;

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 sudică a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritorială de referință **UTR – L(La) și IS** conform P.U.G. Alba Iulia și P.U.Z. "Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea", Alba Iulia, Cartier La Recea", aprobat prin HCL 244 din 27.09.2010.
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 **20090 mp**, iar Prin Avizul de Oportunitate nr. 26/2025 a fost stabilită zona de reglementare conform anexei 1 din Avizul de Oportunitate.
6. În urma procesului de consultare a populației a fost extinsă zona reglementată cu încă **4880mp** la cererea vecinilor, rezultând un total de **24970mp** a suprafeței reglementate.
7. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care sunt amplasate construcțiile;
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strada Bunta, Nanului, Roșia Montană și Piatra Craiului.

- Zonele funcționale rezultate (locuire și dotări aferente, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție, ce crează un sistem interconectat de spații verzi cu caracter public.
- Se va permite dezvoltarea doar a funcțiunilor preconizate în prezent, compatibile între ele, astfel încât să coexiste într-o vecinătate fără disfuncționalități și cu respectarea parametrilor optimi de protecție a mediului (sol, aer, apă).

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

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

4.1. Terenuri agricole in extravilan

Nu este cazul.

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

4.2. Terenuri agricole in intravilan

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

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

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

4.7. Zone construite protejate

Precizăm faptul că terenul aferent obiectivului sus menționat a făcut obiectul procedurii de cercetare arheologică preventivă, în urma căreia au fost eliberate certificatele de descărcare de sarcină arheologică nr. 888/15.11.2007, nr. 781/28.09.2007, nr. 730/21.09.2007, nr. 668/04.09.2007, nr. 663/04.09.2007, emise de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Alba.

În concluzie, terenul fiind eliberat de sarcină arheologică nu mai are calitatea de sit sau zonă protejată din punct de vedere arheologic. De asemenea, nu mai afectează, respectiv nu mai aparține zonei de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea 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

În zona studiată există o unitate de producție care a fost autorizată conform legii momentului.

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

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

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
2. Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare 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 și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

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

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
5. Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomina locuirea.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

- **Zona L-** Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.
POT max = 36%
- **Zona L_i/La** - Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat.
POT zona L_i/La = 36% zona de locuit și 18% zona de anexe (se menține coeficientul existent)
- **Zona MA-** Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.
POT max = 40%

5.7. Lucrări de utilitate publică

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 ieșiri 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. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea față 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 este parte integrantă din prezentul PUZ.

6.3. Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de cai 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 fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

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

7.8 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însoțire minimă a camerelor de locuit de 1_{1/2} h la 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 redusă;
 - La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului,

de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesese pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

7.3. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea 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, NP 051-2012 și Regulamentul local de investiții publice în Municipiul Alba Iulia aprobat cu Hcl. 451/2021.
4. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim **250m**.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

1. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

5. La toate locuințele individuale și colective se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), 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 branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
3. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
4. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
5. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
6. În vederea 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 (apa, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte 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) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

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

Parcellele sunt considerate direct construibile dacă respectă cumulativ următoarele condiții:

9.1 Condiții generale

- Acces carosabil la drum public sau privat
- Acces la toate tipurile de rețele edilitare și evacuarea deșeurilor menajere

9.1.1 Parcelarea

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

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciara.

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

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

9.1.2 Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni construibile prin comasare și reparcelare trebuie să devină majoritar construibile. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezulta minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUZ și ale regulamentului aferent.

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor de la punctul 9.1. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care asigură accesul carosabil.

9.1.3 Parcelarea succesivă

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui P.U.Z. care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

9.2. Înălțimea construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
 2. În condițiile în care 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 natural.
 5. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.
- A. L – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.**

Rh max: P+1 niveluri cu înălțimea totală de max. 11.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streșină.

B. L_i/La – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat

Rh max: P+1+M niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streșină

C. MA – Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

Rh max: S/D+P+1+M/R niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 8.50m de la streșină.

În zona mixtă este obligatoriu ca parterul să acomodeze exclusive dotări și servicii cu caracter public, etajele superioare putând fi rezervate pentru locuințe de serviciu/ apartamente în regim hotelier

Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică
5. Fațadele laterale 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, albe, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, cărămidă, placaje ceramice, piatra naturală, și material specifice 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 50 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. Împrejmuirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterala și posterioară a unor proprietăți
 - **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 30 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,20. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 m.

11.3. Aspectul împrejmuirilor

1. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
2. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);
3. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea și se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
4. Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public
5. Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
6. Nu este permisă executarea împrejmuirilor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din poli carbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
7. Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
8. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

În cadrul **P.U.Z.** au fost stabilite următoarele zone:

L Zona rezidențială

- **L** – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.
- **L_i/La** - Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat

MA Zona mixtă

- **MA** – Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

C Zona căilor de comunicații

- **Zona Cr** – Zona căilor de comunicație

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

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

Generalități. Caracterul zonei

Condiționări primare

Reglementări 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 Împrejmuiri

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 UNITATILOR ȘI SUBUNITATILOR FUNCȚIONALE

A. L – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1+M niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona L= 36% (se menține coeficientul existent)

C.U.T._MAX PROPUS- zona L = 1.20%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: P+1 niveluri cu înălțimea totală de max. 11.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streășină.

B. L_i/La – Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat

P.O.T._MAX PROPUS - zona L_i/La= 36% zona de locuit și 18% zona de anexe (se menține coeficientul existent)

C.U.T._MAX PROPUS- zona L_i/La = 1.20% zona de locuit și 0.18 - zona de anexe. (se menține coeficientul existent)

Rh max: P+1+M niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 7.00m de la streășină

C. MA – Zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

P.O.T._MAX PROPUS - zona MA= 40%

C.U.T._MAX PROPUS- zona MA = 1.60%. (se menține coeficientul existent)

Rh max: S/D+P+1+M/R niveluri cu înălțimea totală de max. 15.00m de la terenul sistematizat și 8.50m de la streășină.

În zona mixtă este obligatoriu ca parterul să acomodeze exclusive dotări și servicii cu caracter public, etajele superioare putând fi rezervate pentru locuințe de serviciu/ apartamente în regim hotelier.

D. CR – Zona căilor de comunicație

L

Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim de P+1 niveluri

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m și adâncimea generoasă).

Condiționări 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.

Reglementări pentru spațiul public

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

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform **Art. 1** la prezentul Regulament.

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat și înșiruit și anexele acestora: garaje, filegorii, împrejurări, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 10 persoane simultan
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin

Articolul 3 Utilizări interzise

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

- Orice fel de activități industriale
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- Construcții provizorii de orice natură;
- Rețele edilitare aeriene.
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitare en gros, depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- Spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- Stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto), depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală fata de frontul la stradă
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12.00m
 - Regim de construire cuplat: 12.00m
 - Regim de construire înșiruit: 11.00m
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 350mp
 - Regim de construire cuplat: 300mp
 - Regim de construire înșiruit: 300mp

Pentru parcela care nu se înscrie în parametri lotului construibil dar are front la strada și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice - PUD.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

- Regimul de aliniere va respecta planșa de **Reglementări Urbanistice**
- Regimul de aliniere este obligatoriu.
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- La strada **Bunta** alinierea clădirilor va fi realizată la **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada **Nanului** alinierea clădirilor va fi realizată la **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.

- La strada **Roșia Montană** alinierea clădirilor va fi realizată la **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada **Piatra Corbului** alinierea clădirilor va fi realizată la **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada **Izvorului** alinierea clădirilor va fi realizată la **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face cu respectarea reglementărilor următoare.

- Regimul de amplasare în parcelă va respecta planșa de **Reglementări Urbanistice**
- În cazul parcelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele
- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii
- distanța între fațada construcției și limita laterală a parcelei va fi $h/2$ dar nu mai puțin de **3,00m** pentru o limită laterală
- distanța între fațada construcției și limita laterală a parcelei va fi min. **2,00m** pentru o limită laterală opusă
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m** față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința cuplată

Conceptul prezentat pentru locuințele cuplate este prezintă tipologia de cuplare prin intermediul unui corp de legatură cu regim de înălțime parter care să creeze senzația de două corpuri de clădire distincte

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii
- clădirea se poate construi pe una din limitele de proprietate (calcan) respectând planșa de reglementări urbanistice.
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m** față de limita posterioară a parcelei;
- cuplarea se va face prin intermediul unui corp de legatură cu regim de înălțime maxim parter amplasat conform planșei de reglementări urbanistice.

Pentru locuința înșiruită

Conceptul prezentat pentru locuințele înșiruite este o reinterpretare a tipologiei caselor de tip ardelenesc, înguste, având corpul principal alipit de una din limitele laterale și o terasă/copertină cu rol de poartă de intrare pe proprietate alipită de cealaltă limită laterală, formând astfel un tip de construire înșiruit. Poarta de intrare reinterpretată poate deservi și scopul de parcare a autoturismului.

- respectarea prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii

- clădirea se construiește alipită de limitele de proprietate laterale proprietate (calcan) respectând planșa de reglementări urbanistice.
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **4,00m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei (zona unde este edificat corpul de legatura parter)
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m** față de limita posterioară a parcelei;
- cuplarea se va face prin intermediul unui corp de legatura cu regim de inaltime maxim parter amplasat conform plansei de reglentari urbanistice.

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

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil și pietonal de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică:

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

În cazul unei parcelari pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu , accesesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,50m lățime
- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării o documentație P.U.Z.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

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

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliului local sau de către primari, conform legii.
- Se va avea în vedere realizarea locurilor de parcare a autoturismelor pe lot.

Pentru locuințele unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite)

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai daca exista posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuința individuala, pe terenul propriu.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea maximă admisibilă **P+1** în cazul parcelarilor noi cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **7,00m** de la cota terenului sistematizat și înălțimea totală de max. **15.00m**.
- este admis subsol sau demisol dacă se respectă înălțimea maximă la cornișă și cea totală.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrică

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vecinătate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel din zonă.
 - Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - Acoperișurile în șarpantă, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între **15 și 45 de grade**, funcție de contextul local.
 - Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru învelitori a materialelor de tip țigla metalică, plăci de azbociment, stuf, șindrila bituminoasă, șindrila de lemn. Este recomandată folosirea de țigle ceramice sau de beton, tabla fălțuită, ardezie iar pentru învelitoarea de tip terasă este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicate, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula impune dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

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

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

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

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, pe fațade sau șarpante și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat, a antenelor pentru telefonie mobilă și a ventilațiilor turbos de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

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

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta aliniamente de arbori, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.

- Se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

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

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

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 30 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 m.

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **36% - AC/mp.teren.**

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren**

L_i/La

Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m și adâncimea generoasă).

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform **Art. 1** la prezentul Regulament.

Articolul 1 Utilizări admise

Zonă rezidențială:

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat și înșiruit și anexele acestora:

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- Comert, prestări servicii compatibile cu funcțiunea de locuire
- anexे gospodărești amplasate cu respectarea normelor sanitare și a retragerii minime 3 m sau ½ din înălțimea celei mai înalte clădiri, față de cea mai apropiată locuință.
- în regim de construire cuplat anexele se vor cupla pe limita laterală sau spate comună loturilor.

Articolul 3 Utilizări interzise

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

- activități generatoare de poluare a solului, subsolului, apelor și aerului,
- activități industriale,
- amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele stabilite prin lege.
- amplasarea la drumuri principale a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil. Astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală fata de frontul la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12.00m.
- suprafața minimă a parcelei este de 350mp
- Pe un lot se va putea autoriza construcția uneia sau a mai multor locuințe în condițiile în care se asigură:
 - minim 200 mp pentru fiecare din locuințele cuplate
 - minim 150 mp pentru locuințe colective sau înșiruite.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

- Regimul de aliniere va respecta planșa de **Reglementări Urbanistice**
- Regimul de aliniere este obligatoriu de **3,00 m**.
- În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege retragerea construcțiilor față de limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Această retragere este obligatorie în sensul că nu poate fi depășită nici către stradă și nici spre limita opusă.

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

- Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împietetează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și de protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.:
- Se vor respecta prevederile Codului Civil privind vederea directă spre proprietatea vecină și picătura la streășină.
- Distanța dintre fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi de minim 0,60 m (pentru întreținere și intervenție), sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată.
- Distanța dintre construcție – fațade vitrate – va fi jumătate din înălțimea la cornișa a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3 m, față de cealaltă limită laterală.
- Construcțiile nu vor putea depăși, în adâncime, zona construibilă reglementată ca având 25 m de la aliniamentul la stradă.
- Ferestrele nu pot fi amplasate direct către vecin decât dacă este asigurată o distanță de 2 m în axul geamului conform cod civil.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Articolul 8 Circulații și accese

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.
- Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,5 m lățime și 1,9 m înălțime. Se vor căuta rezolvări de accese pietonale inclusiv pentru persoane cu handicap locomotor.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

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

- Parcarea la domiciliu se va face în incinta proprietății, la sol sau în construcții;
- Parcarea la destinație pe partea carosabilă respectând restricțiile impuse pentru asigurarea fluenței traficului.
-

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Conform PUZ regimul maxim de înălțime admis este: S+P și S+P+1+M.
- Înălțimea totală a clădirilor nu va depăși 15,00 m, de la nivelul terenului sistematizat.
- Înălțimea maximă a construcțiilor la streășină va fi de 7,00 m de la nivelul terenului sistematizat.
- Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Stabilirea înălțimii construcțiilor se va face având în vedere protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent,
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei,
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranța în exploatare,
- Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă aspectul exterior (dimensiuni de goluri, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică) nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele existente.

Articolul 13 Spații libere și plantate

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

Se vor prevedea spații amenajate pentru agrement, locuri de joacă pentru copii, precum și plantații înalte combinate cu rol de protecție. Este obligatoriu ca în spațiile neocupate de clădiri, platforme, circulații să se asigure:

- plantarea unui arbore la fiecare 100 mp de teren în zonele mixte;
- plantarea unor arbori la fiecare 50 mp în zona rezidențială - aceasta se poate materializa cu precădere în zonele din cadrul loturilor destinate grădinăritului și altor activități de recreere și agrement;
- amenajarea de spații verzi în zonele private rezultate din retragerea aliniamentului frontului construit de la stradă.
- Proprietățile private vor desfășura înspre stradă grădini de flori și arbuști ornamentali ce vor defini peisagistic imaginea acesteia. Terenul liber din spatele caselor va putea fi utilizat pentru grădinărit precum și pentru amenajarea unor anexe gospodărești specifice zonei, cu respectarea retragerilor minime obligatorii.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

- Împrejmuirile vor fi realizate transparent și ornamental înspre domeniul public ($h=0,4 - 1,2$ m) și opac înspre cel privat, de preferat din materiale naturale, garduri vii, ($h_{min} = 1,8 - 2$ m, pentru protecția proprietății).

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **36% zona de locuit** și **18% zona de anexe** (se menține coeficientul existent)

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20% zona de locuit** și **0.18 - zona de locuit** . (se menține coeficientul existent)

MA

Zona mixtă - zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată ca fiind centru de cartier, având funcțiuni care deservește publicul. Parcelarul este omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 20– 25 m și adâncimea generoasă). Această zonă beneficiază de o relație directă cu spațiul public, realizată prin intermediul unor spații publice dedicate și al parterelor prevăzute cu dotări și funcțiuni de interes public,

Condiționări primare

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

Reglementări pentru spațiul public

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

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform **Art.1** la prezentul Regulament.

Articolul 1 Utilizări admise

Funcțiunea dominantă este de servicii de interes public, comerț, culte în regim izolat care pot să deservească întreg arealul.

Este obligatoriu ca parterul să acomodeze exclusive dotări și servicii cu caracter public

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Spații medicale, cabinete medicale,
- After school, grădinițe, creșe

Servicii profesionale, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Birouri profesionale
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Locuințe:

- În zona mixtă etajele superioare pot fi rezervate pentru locuințe de serviciu/ apartamente de locuit în regim hotelier.

Articolul 3 Utilizări interzise

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

- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- Construcții provizorii de orice natură;
- Rețele edilitare aeriene.
- Depozitare en-gros;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- Spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- Stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- Orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală față de frontul la stradă
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :

- **Imobil mixt:**

- Regim de construire izolat: 20.00m

Parcelele vor respecta amplasamentul, dimensiunile și geometriile detaliate din planșa de **Reglementări Urbanistice**.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

- Regimul de aliniere va respecta planșa de **Reglementări Urbanistice**
- Regimul de aliniere este obligatoriu.
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)

- La strada **Bunta** alinierea clădirilor va fi realizată la **2.00** metri retragere de la aliniamentul nou propus, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada **Nanului** alinierea clădirilor va fi realizată la **2.00** metri retragere de la aliniamentul nou propus, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada **Roșia Montană** alinierea clădirilor va fi realizată la **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.

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

Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale se va face cu respectarea reglementărilor următoare:

- Regimul de amplasare în parcelă va respecta planșa de **Reglementări Urbanistice**
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele laturi. În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru modul de construire izolat

- Regimul de amplasare în parcelă va respecta planșa de **Reglementări Urbanistice**
- Distanța între fațada construcției și limitele laterale a parcelei va fi $h/2$ dar nu mai puțin de **5,00m**;
- Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00m** față de limita posterioară a parcelei;

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **5.00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.

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

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil și pietonal de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică:

- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- Pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.
- Indicatorii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime
- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

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

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;

- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliului local sau de către primari, conform legii.
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor destinate locuințelor, cu recomandarea amplasării acestora preponderent în subsol, pentru a elibera spațiul la sol și a îmbunătăți calitatea spațiilor exterioare.
- Pentru funcțiunile de interes public se pot folosi și locurile de parcare aflate pe domeniul public în baza unui contract de închiriere.

Pentru dotările de interes public

Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

- Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5,
- Se impune realizarea unei parcări pentru biciclete aferente funcțiunii publice.
- Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023,
- Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000
- Regulamentul local de investiții publice în Municipiul Alba Iulia aprobat cu Hcl. 451/2021.

Pentru locuințele de serviciu/apartamente în regim hotelier

Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

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

Parcărilor vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției

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

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea maximă admisibilă **S/D+P+1+M/R** niveluri cu înălțimea totală de max. **15.00m** de la terenul sistematizat și **8.50m** de la streșină.
- Este admis subsol sau demisol dacă se respectă înălțimea maximă la cornișă și totală.
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de **60 grade** cu planul orizontal.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrică

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de vecinătate.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
 - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
 - Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între **15 și 45 de grade**, funcție de contextul local.
 - Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru învelitori a materialelor de tip țiglă metalică, plăci de azbociment, stuf, șindrila bituminoasă, șindrila de lemn. Este recomandată folosirea de țigle ceramice sau de beton, tablă fălțuită, ardezie iar pentru învelitoarea de tip terasă este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicate, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula impune dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

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

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice pe fațade sau șarpante și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat, a antenelor pentru telefonie mobilă și a ventilațiilor turbos de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

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

- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta alinamente de arbori, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.
- Se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Pentru clădirile mixte – locuințe și dotări publice se poate accepta construirea **fără împrejmuire**, favorizând astfel integrarea în spațiul public și permeabilitatea urbană, dacă caracteristicile programului propus permit acest lucru și dacă este tratată întreaga zonă **MA**

unitar conform planșei de **Reglementări Urbanistice**, astfel terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public

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

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

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 30 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,20m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,00 m.

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

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

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.60 - ADC/mp.teren**

CR - Zona căilor de comunicație

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

Generalitati. Caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor ARTICOLUL 19 (4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora

Conditionari primare

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

Reglementari pentru spatiul public

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

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din întregul Municipiu. Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sectiunea 1. Utilizare functionala

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

Articolul 1 Utilizări admise

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație:
 - Circulației carosabile
 - Piste de biciclete
 - Trotuare, zone pietonale
 - Refugii, treceri de pietoni - Parcaje publice
 - Spații de staționare
 - Stații pentru mijloace de transport în comun
 - Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
 - Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
 - Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
 - Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
 - Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
 - Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

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

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor

Articolul 3 Utilizări interzise

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

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

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

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

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

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spațiile libere rămase neocupate cu circulații, parcaje, amenajări, platforme funcționale și terenurile adiacente circulațiilor, se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori alinamente de arbori, conform planșelor desenate de Reglementări Urbanistice, pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

Plantațiile de aliniament se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;

Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora.

De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mult mai redus

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Atât terenurile ocupate cu infrastructură pietonală, velo și rutieră cât și terenurile adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) **nu vor avea împrejmuiri.**

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

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

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

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

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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament. UTR-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG. În cadrul PUZ. UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

L Zona rezidențială

- **L** – Zona locuințelor individuale în regim de construire izolat, cuplat și înșiruit cu regim maxim de înălțime P+1 niveluri.
- **L_i/La** - Zona locuințelor și amenajarea exterioară aferentă, cu regim de înălțime maxim S+P+1+M niveluri – regulament preluat și amendat

MA Zona mixtă

- **MA** – Zona mixtă - zona locuințelor și dotărilor publice în regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim S/D+P+1+M/R niveluri.

C Zona căilor de comunicații

- **Zona Cr** – Zona căilor de comunicație

Întocmit,
Specialist RUR
Arh. Florin Radac

Urb. David Almond Chismorie