

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

***ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN
VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI
REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1***

adresa obiectiv :

**Str. Ion Lăncrăjan, Radu Stanca, Marin Preda, nr. FN,
Loc. Alba Iulia , jud. Alba,**

beneficiar :

S.C. Euro House Alba S.R.L. prin Florin Teiusan

proiectant :

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

Bld. Revoluției 1989, nr. 14 Bl. B3, ap. 22

proiectant 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.	: urb. David Almond Chismorie	.....
specialist RUR	: arh. Florin Radac	.....
specialist RUR	: urb. David Almond Chismorie	.....
proiectat	: 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 DEZVOLTĂRII

- 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 populatei

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 ȘI MASURI ÎN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize și 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. Încadrarea în documentații de urbanism | planșa 2 |
| 3. Situația existentă. Disfuncționalități | planșa 3 |
| 4. Reglementări urbanistice – zonificare | planșa 4 |
| 5. Reglementări – echipare edilitară | planșa 5 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | planșa 6 |
| 7. Posibilitate de mobilare | planșa 7 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Elaborare Plan Urbanistic Zonal pentru modificare reglementări urbanistice aprobate în extinderii zonei mixte MA3 și reglementare locuințe colective mici în L3A_1

Beneficiari: S.C. Euro House Alba S.R.L. prin Florin Teiusan

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

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Proiectant specialitatea urbanism: Birou individual de arhitectura Opruta Marius Ioan

Specialist RUR: arh. Marius Opruța

Data elaborării proiect: iul 2024

Număr proiect: 81/2024

Certificat de urbanism nr: 790 din 17.05.2023 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Str. Ion Lancrajan, Radu Stanca, Marin Preda, nr. FN, jud. Alba

Extras de CF: 111048,111049,110663,113698, 113697, 122592,

Aviz de Oportunitate nr: 23 din 2024 emis de Primaria Alba Iulia

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 reglementarilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentație de urbanism este reglementarea unor parcele de teren delimitate de str. Marin Preda, str. Radu Stanca si Str. Ion Lăncrăjan. (reglementate urbanistic prin PUG aprobat ca UTR MA3 si PUZ L3A_1). Se dorește modificarea reglementarilor urbanistice aprobate prin crearea a doua subzone: **MA3_A** - zona de locuințe colective si servicii cu regim de înălțime de D+P+3, si **MA3_B**- zona de locuințe colective si servicii cu regim de înălțime de D+P+1+R si o porțiune de teren care va avea aceeași reglementare urbanistica inițiala **L3A_1**.

Se urmărește crearea unei compoziții arhitecturale unitare, facilitând tranziția de la o densitate specifică construcțiilor de locuințe colective la o densitate specifică a locuințelor individuale. De asemenea, se asigură o distanță generoasă față de limita de proprietate estică. Suprafața de teren care a generat PUZ-ul este proprietate privata a societăților comerciale S.C. Euro House Alba S.R.L.

În acest scop s-a emis Certificatul de urbanism nr. 790 din data de 17.05.2023, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia, județul Alba.

Prin avizul de oportunitate nr. 23/2024 a fost stabilit teritoriul minim care va fi reglementat : *“Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de imobilele care au stat la baza emiterii CU nr. 790/17,05,2023 si are o suprafața de 2504mp”*.

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 PUG aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

● **UTR= UTR MA3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

● **UTR= UTR MA3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+2 niveluri conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 357/26.11.2019

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

● **UTR= UTR L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 357/26.11.2019

● **UTR= UTR L3A_1** – Subzona locuințelor individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 140/2023

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “C” și “D” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019 .

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 790 din 17/05/2023 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 23 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF: 111048,111049,110663,113698, 113697, 122592

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

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- 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;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 2504 mp (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 23 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 111048,111049,110663,113698,113697,122592,, suprafața de= 2504mp (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A3 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A6 – 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 supus prezentului studiu este încadrat conform Planului Urbanistic General (PUG) în zona MA3 și L3A_1 (PUZ). Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se urmărește o adaptare a reglementărilor existente prin introducerea funcțiunii de locuire colectivă pentru zona de L3A_1 cu un regim de înălțime maxim D+P+1+R și extinderea zonei MA3 menținând în același timp regimul maxim de înălțime prevăzut de PUG.

Zona de studiu, situată la intersecția dintre zonele MA3 și L3A este dedicată investițiilor conform propunerii, cu accent pe funcțiunile rezidențiale (atât individuale, cât și colective) și servicii, conform PUG. Această zonă se află încă într-un stadiu incipient de dezvoltare, alternând între locuințe colective și individuale, dar și cu o mare parte încă neconstruită.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiunilor necesare într-un context urban. Astfel, funcțiunea propusă nu va afecta negativ unitățile teritoriale existente, nici din punct de vedere economic, nici social.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona sud-estică Municipiul Alba Iulia, pe strada Ion Lăncrăjan, la intersecția cu strada Radu Stanca și Marin Preda, în cartierul Cetate, județul Alba, număr cadastral 111048,111049,110663,113698, 113697, 122592., carte funciară 111048,111049,110663,113698, 113697, 122592., cu suprafață de 2504mp.

Pe latura vestică este delimitat de strada Ion Lăncrăjan, pe latura nordică de str. Marin Preda iar pe latura sudică de str. Radu Stanca. În momentul de față, terenul este liber de construcții.

Zona reglementată se află la intersecția a 2 zone funcționale - UTR MA3 și UTR L3A (L3A_1) unde PUZ permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3 și . În prezent, această zonă este locuințe colective și individuale.

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

• **UTR= UTR MA3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

• **UTR= UTR MA3** – subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+2 niveluri conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 357/26.11.2019

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

• **UTR= UTR L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 357/26.11.2019

• **UTR= UTR L3A_1** – Subzona locuințelor individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 140/2023

Potențial de dezvoltare

În prezent, această regiune găzduiește facilități predominant rezidențiale, locuințe unifamiliale și colective. Aproximativ 50% din zona reglementată este și construită, iar în zona rămasă liberă se dorește amenajarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective de dimensiuni mici.

Complexul urban propus în această documentație, compus din 3 corpuri de clădiri, se află pe strada Ion Lăncrăjan, ocupând o parcelă de colț la intersecția cu străzile Marin Preda și Radu Stanca, conform reglementărilor Planului Urbanistic General (PUG), aprobat ca UTR MA3 și L3A.

Conceptul adoptat pentru acest ansamblu vizează crearea unei tranziții graduale, în funcție de densitate, regim de înălțime și gabarit, de la locuințele colective specifice zonei adiacente străzii Ion Lăncrăjan către zona de locuințe individuale, cu un regim de înălțime redus. Se urmărește astfel integrarea unui mix de tipologii de locuințe diferite, menit să coexiste armonios. În raport cu latura estică, dedicată locuințelor individuale, clădirile vor fi retrase față de limitele laterale, respectând înălțimea la cornișă. Pe aceste laturi, este planificată plantarea unui aliniament de copaci, contribuind la crearea unei ambianțe plăcute și a unui cadru verde în jurul clădirii.

Centrul acestei compoziții găzduiește un spațiu public exterior, accesibil locuitorilor ansamblului și nu numai, printr-o alee care facilitează legătura între străzile Marin Preda și Radu Stanca.

Locația propusă se află în zona de intersecție a două zone funcționale - UTR L3A și UTR MA3, vizavi de strada Ion Lăncrăjan, unde PUG permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3. În prezent, această zonă cuprinde locuințe unifamiliale, locuințe colective și terenuri neconstruite. Se anticipează că, odată cu modernizarea străzii Ion Lăncrăjan și a centurii de sud-vest a Municipiului Alba Iulia, zona studiată va intra într-un amplu proces de regenerare urbană.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirea propusă se va integra armonios în noul peisaj urban

.2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei fata de intravilanul localității

Ca poziție fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiată este localizată în partea sud-estica a orașului și este delimitată de:

- la vest – domeniul parțial public – str. Ion Lăncrăjan (nemodernizată)
- la est – proprietate privată
- la nord – domeniul privat – str. Marin Preda
- la sud – domeniul privat – str. Radu Stanca

Prin avizul de oportunitate nr. 23/2024 a fost stabilit teritoriul minim care va fi reglementat : *“Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de imobilele care au stat la baza emiterii CU nr. 790/17,05,2023 și are o suprafață de 2504mp”.*

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).

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 studiat prezintă o suprafață cu o declivitate pe direcția nord sud, 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) $Sol=1.5 \text{ KN/mp}$
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04) $Prefă=0.4 \text{ Pa}$

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 Secatelor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudică și sud-estică a M-teilor Metaliferi – Trascău (masive montane aparținând "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul în cauză se încadrează în zona de bază a "frunții" uneia dintre terasele medii ale râului Mureș [t(3) cu altimetrie relativă de cca 50-55.00m] – terasa conservată în versantul deluros drept al râului și care, ulterior detașării sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentată și remodelată de râul Ampoi și de o serie de alți afluenți locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torențial.

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.

În zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2) la râului Mureș], apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere, cantonate fiind în masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de bază, cuasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviozitate ridicată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/ sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/ sau sulfurică de intensitate foarte slabă).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, în general, nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivelor nou-proiectate și nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola apelor de infiltrare și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

[În mod special se menționează faptul că, în treimea inferioară a frunții terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot apărea ape subterane (care în tendința lor de a apărea la suprafață ca izvoare de pantă) ajung la adâncimi relativ mici și pot afecta zonele de regim de subsol ale unor construcții; de la caz la caz aceasta se vor capta și evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale construcțiilor în cauză sau, subsolurile acestora se vor hidroizola în sistem cuva].

Seismicitatea

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

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.90; -1.00 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:

Circulația majoră în zonă este asigurată de str. Ion Lăncrăjan (nemodernizată) și str. Brândușei. Accesul la parcele se realizează și prin intermediu străzilor Marin Preda și Radu Stanca, străzi aflate momentan în proprietate privată. Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul Marin Preda și Radu Stanca.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se poate înscrie într-un sistem fluid de trafic, odată cu modernizarea rețelelor stradale (modernizarea str. Ion Lăncrăjan – centura de sud) care în prezent sunt la nivel de drum pietruit și realizarea unui flux auto pietonal coerent, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe acea de tranzit între diferitele

unități urbanistice ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

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 zona predominant este transportul rutier. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul dar și prin intermediul pistelor de biciclete. Distanța față de traseul de autobuz este de aproximativ 300-400m până la stația de pe strada Brândușei

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 zona: **curți construcții și arabil**.

Zona este ocupată în mare parte cu teren liber de construcții 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 din UTR –MA3 și L3A:

- **UTR= UTR MA3** – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "B" conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

- **UTR= UTR MA3** – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+2 niveluri conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 357/26.11.2019

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare "B" conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

- **UTR= UTR L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 357/26.11.2019

- **UTR= UTR L3A_1** – Subzona locuințelor individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism faza P.U.Z. aprobată prin H.C.L. 140/2023

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, fiind alcătuit din locuințe colective și unifamiliale, datând în mare parte de la sfârșitul anilor 2010-2020. Aproximativ 50% din parcelele de teren care sunt în zona de reglementare sunt construite

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevăzute destinate dezvoltării locuințelor și serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi

Pentru parcela studiată se va amenaja un spațiu verde în interiorul incintei.

Existenta unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Strada Ion Lăncrăjan - strada publică, propusă la un profil de 4 benzi nu este amenajată conform normelor legale, profil variabil care va trebui regularizat și amenajat.
- Străzile Marin Preda și Radu Stanca – străzi private , sunt autorizate prin documentație tehnică și amenajate la stadiu de drum pietruit
- Au fost realizate dar circulațiile pietonale nu sunt delimitate lucru ce obligă pietonii să circule pe carosabil.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen fiind alcătuit din locuințe unifamiliale în regim izolat, cuplat și înșiruit, locuințe colective.
- Marea majoritate a clădirilor au fost construite în anii 2010-2020, dar și terenuri libere de construcții care sunt grevate de restricții pentru utilități.
- În zone nu sunt permise alte funcțiuni decât locuirea cu excepția zonei de intersecții unde sunt permise spațiile comerciale și servicii la parterul locuințelor.

Probleme de mediu:

- Lipsa unor trotuare amenajate și a unor zone verzi care nu sunt întreținute corespunzător.

2.6. Echiparea edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale

În zona există rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare și rețea de gaze naturale.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale și colective.

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 cailor de comunicații și din categoriile echipării tehnice edilitare, ce prezintă riscuri în zona

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul studiat în actualul PUZ este inclus în listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B: Izvorul Împăratului (Crăiuța) 1026.10.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 10.10.2024 – 19.10.2024 pe site-ul primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate, Panoul de Intenție de elaborare PUZ.

A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 21.10.2024 – 14.11.2024 pe site-ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate.

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 în scopul completării declarației de acord, după cum urmează:

J. E. conform invitației nr. 116592/11.10.2024;

L. G.-A. și L. M.E. conform invitației nr. 116595/11.10.2024;

A. I., A. N., A.M. conform invitației nr. 116567/11.10.2024;

Z.-P. R.I. conform invitației nr. 116612/11.10.2024;

FLAMER REAL SOLUTIONS SRL conform invitației nr. 116575/11.10.2024;

N. M., N. A.-D. conform invitației nr. 116597/11.10.2024;

R. G.-S., R. S. conform invitației nr. 116607/11.10.2024;

B. W., B. J.-C. conform invitației nr. 116541/11.10.2024;

C. I., C.P. conform invitației nr. 116556/11.10.2024;

P. Z. conform invitației nr. 116601/11.10.2024;

PHOENIX VERVA SRL conform invitației nr. 116604/11.10.2024;

D. C., D. A. conform invitației nr. 116563/11.10.2024;

O. E.-A., O. A.-M. conform invitației nr. 116600/11.10.2024;

B. M., B. M.-N. conform invitației nr. 116548/11.10.2024;

Ș. E.-L. conform invitației nr. 116609/11.10.2024;

R. G.-S., R.S. conform invitației nr. 116607/11.10.2024.

La toate invitațiile transmise s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului/dezacordului cu privire la documentația propusă, precum și panoul de consultare a populației.

SC PHOENIX VERVA SRL și-a exprimat acordul cu privire la documentația propusă; B. W. și B. J.-C. și-au exprimat acordul cu privire la documentația propusă, dar au menționat și faptul că accesul din strada Marin Preda în strada Tudor Arghezi este blocat de pomi.

Documentele transmise pentru L. G.-A. și L. M.-E., Z.- P. R. I., FLAMER REAL SOLUTIONS SRL s-au întors la primărie, deoarece nu au fost ridicate de la poștă, drept urmare mai sus numiții nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentația propusă.

J. E., C. I., C. P., N. M., N. A.-D., Ș. E.-L., D. C., D. A., P. Z. nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentația propusă.

A.N. a transmis faptul că terenul deținut împreună cu A. I. și A. M. (actualmente decedați) a fost înstrăinat.

F. D. în numele mai multor locuitori ai Străzii Marin Preda, a declarat prin adresa nr. 118597/16.10.2024 că nu se opune propunerii PUZ dar solicită verificarea și aplicarea de măsuri în vederea deblocării accesului la strada Marin Preda (opturat prin gard transversal și tuia).

O. E.-A., O. A.-M., și B. M., B. M.-N. au declarat că nu sunt de acord cu intenția elaborării planului de urbanism, pentru următoarele motive: lipsa spațiilor verzi suficiente cu acces public, retragerea între construcții foarte mică număr insuficient de locuri de parcare și faptul că zona se transformă dintr-una cu caracter rezidențial într-una cu caracter urban, existând deja în zonă, în executare, alte două clădiri care nu par să respecte criteriile legale antemenționate.

Obiecțiunile au fost transmise proiectantului, care a întocmit un punct de vedere, prin care a evidențiat următoarele:

- necesarul de spațiu verde, conform normelor, este de min. 216 mp iar în soluția propusă este de 950 mp;*
- regimul de înălțime propus D+P+1+R duce la o înălțime maximă de aprox. 10m față de cota +0,00, iar distanța propusă între corpurile de clădire mici este de 10.50m. Între corpul principal și corpurile de locuințe colective mici este propusă o distanță de aproximativ 14.50m, fapt ce permite o iluminare naturală optimă pentru toate clădirile;*
- în studiul prezentat este sugerată o variantă maximală care cuprinde 36 de apartamente (cu o suprafață mai mică sau egală cu 66mp) și spații comerciale (aprox. 200mp), iar parcajele rezultate sunt în număr de 43, reprezentând necesarul de parcaje conform normelor.*

Răspunsul proiectantului a fost transmis domnului B. M. și d-nei B. M.-N. și aceștia nu au mai revenit în termenul de 10 zile, cu vreo obiecțiune.

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

Avizul de urbanism a fost emis favorabil – faza aviz de oportunitate.

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 URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/500 pentru zona aferentă PUZ-ului.
Nu au fost executate studii geotehnice la faza aceasta.

Stratificația terenului

Prin coroborarea acestor date, pe amplasamentul în cauză s-a evidențiat o stratificație simplă, relativ uniformă și cvasi-orizontală (specifică zonelor de terasă) a cărei succesiune verticală se prezintă astfel:

- la suprafață apare un strat de sol vegetal argilos, negru-cafeniu la cenușiu, tare, cu răspândire cvasi-generală și grosimi de cca 0.90 m;
- sub adâncimile menționate, până la cca 5.50-6.50m, apar o serie de aluviuni cu granulometrie fină – "complexul acoperitor al terasei" – constituit în principal din: argile, argile prăfoase, argile nisipoase și argile nisipoase-prăfoase, prafuri argiloase și prafuri nisipoase-argiloase și nisipuri argiloase, cu carbonați (venule și/sau concrețiuni), cafenii-gălbui la brun-roșcate, plastic vârtoase;
- la partea inferioară a profilului, sub adâncimile menționate, apar aluviunile grosiere, specifice terasei, constituite din pietrișuri cu nisip și bolovăniș/bolovănișuri cu pietriș și nisip, cenușii la brun-ruginii, umede la saturate, cu îndesare ridicată și care repauzează direct pe stratul de rocă de bază supra-consolidată.

Nivelul apei subterane

În zona amplasamentului apele subterane se organizează ca acumulări freatice cu nivel liber, de mai largă extindere (cvasi-continui), cantonate fiind în masa depozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul acestora cu roca de bază cvasi-impermeabilă, la adâncimi variabile, de la sub 4.00-5.00m la peste 10.00-15.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilități de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, în perioadele cu pluviometrie ridicată).

Aceste ape subterane, în general, nu prezintă față de elementele de beton și/sau beton armat ale construcțiilor, cu care vin în contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acidă și/sau sulfatică de intensitate foarte slabă).

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate se consideră că apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivului nou-proiectat și nici eventualele sale zone cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile în cauză se vor hidroizola contra apelor de infiltrație și vor fi prevăzute cu pardoseli din beton și racorduri la canalizare.

Seismicitatea

SEISMICITATEA: - În conformitate cu prevederile CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ, indicativ P 100-1/2013, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea $a_g = 0.10g$ (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de

răspuns (perioadei de colț), amplasamentul se caracterizează prin valoarea $T_c = 0.7\text{sec}$.

Adâncimea de îngheț

ADÂNCIMEA DE ÎNGHEȚ: - Definită conform STAS 6054/1977, adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de cca 0.80-0.90m de la nivelul Ts/Tn actual; valorile prezentate referindu-se la situațiile intravilane și, respectiv, extravilane.

Condiții de fundare:

STRATUL DE FUNDARE: - Stratul superficial constituit local din argile, argile prăfoase și/sau argile prăfoase-nisipoase, cu carbonați (concrețiuni și/sau venule), cafenii-gălbui la brun-roșcate, plastic vârtoase.

ADÂNCIMEA DE FUNDARE: - Se va preciza de către proiectantul de rezistență – din considerații constructive și/sau de sistematizare verticală; din punct de vedere geotehnic se impune realizarea unei adâncimi de fundare de minimum 0.90-1.00m de la nivelul Ts/Tn actual; cu condiția asigurării simultane a adâncimii de fundare minima-constructivă (de cca 0.40-0.50m) sub nivelul pardoselii zonelor cu regim de subsol/demisol.

CAPACITATEA PORTANTĂ: - Se precizează valoarea presiunii convenționale de bază (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1.00$ și adâncimi de fundare $D=2.00$, $P_{conv}= 330\text{kPa}$. [Proiectantul structurist urmează a efectua corecțiile (C_b) și (C_d) pentru lățimi de fundare (B) și adâncimi de fundare (D) diferite de 1.00 și respectiv, de 2.00m (pentru presiunea convențională) și verificările la “stările limită de capacitate portantă”, pe care le va considera necesare (conform NP 112-14)].

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

- **UTR= UTR MA3** – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014
Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 415/2019.

- **UTR= UTR L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valente deosebite.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Accesul auto către parcajele interioare se realizează din străzile existente, Marin Preda și Radu Stanca. Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitorului imobil se realizează în parcajul amplasat la demisol (30 locuri de parcare) , 4 locuri

exterioare acoperite la intrarea în parcaj iar 7 locuri de parcare adiacent străzile Marin Preda.

Zona este deservita de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe carosabil, datorită lipsei trotuarelor amenajat pe străzile adiacente. Ion Lăncrăjan, Marin Preda și Radu Stanca. Este propusă prin documentația de specialitate anexată rezolvarea circulației auto și pietonale pe întreg arealul studiat.

Se va propune amenajarea de trotuare etapizat în urma unei documentații tehnice.

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

Zona reglementată se află la intersecția a 2 zone funcționale - UTR L3A și UTR MA3 unde PUG permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3 și . În prezent, această zonă este locuințe colective și individuale.

În prezent sunt premise construcții rezidențiale unifamiliale sau semi colective și colective cu un regim maxim de înălțime de P+1+M, POT Max = 40% și CUT Max = 1.2., respectiv P+3, POT Max=40% și CUT Max=2.0

Prin intermediul acestui Plan Urbanistic Zonal (PUZ), se vizează o modificare a reglementărilor existente prin extinderea zonei funcționale MA3 cu două subzone MA3_A regim de înălțime D+P+3 și MA3_B regim de înălțime D+P+1+R, unde sunt permise și locuințele colective împreună cu semi colective(MA3_B).

U.T.R.	DENUMIREA ZONEI	EXISTENT		PROPUȘ		COMPARATIV		P.O.T.max %	C.U.T.max	REGIM ÎNĂLȚIME
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafața totală PUZ reglementat	2504,00		2504,00						MAX
	SUPRAFAȚA PROPRIETATE PRIVATĂ ANALIZATĂ	2630,00	100,00%	2630,00	100,00%					
	SUPRAFAȚA CARE A GENERAT P.U.Z.	2504,00	95,21%	2504,00	95,21%					
	SUPRAFAȚA PRIN CARE ÎNTRĂ ÎN P.U.Z. dar a fost exolit	126,00	4,79%	126,00	4,79%					
MA3	Zona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014	842,00	33,63%	0,00	0,00%	842,00	33,63%	40,00%	2	P+3
L3A	Subzona locuințelor, individuale în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim P+1+M niveluri, situate în afara arilor protejate	749,00	28,48%	0,00	0,00%	749,00	28,48%	40,00%	1,2	S/D+P+1+R /M
L3A_1	Subzona locuințelor, individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M niveluri, situate în afara arilor protejate	913,00	36,46%	0,00	0,00%	913,00	36,46%	40,00%	1,2	S/D+P+1+R /M
MA3_A	Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri, situate în afara arilor protejate	0,00	0,00%	1148,00	45,85%	-1148,00	-45,85%	40%	1,44	S/D+P+3
MA3_B	Subzona locuințelor colective mici și semicolective în regim de construire individual cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara arilor protejate	0,00	0,00%	1356,00	54,15%	-1356,00	-54,15%	40%	1,44	S/D+P+1+R /M

**În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se
propune:**

Prin avizul de oportunitate nr. 23/2024 a fost stabilit teritoriul minim care va fi reglementat : *“Teritoriul minim care va fi reglementat va respecta anexa la prezentul aviz. Acesta este format de imobilele care au stat la baza emiterii CU nr. 790/17,05,2023 si are o suprafața de 2504mp”.*

- **MA3_A** - cu extinderea zonei prevăzute prin PUG pentru MA3 cu regim maxim de înălțime de D+P+3
 - **MA3_B** – zonă nou creată specific pentru permiterea de locuințe colective mici care va prelua reglementările urbanistice ale zonei MA3_B si L3A_1 – în partea de est a zonei reglementate, cu regim maxim de înălțime de D+P+1+R.
 - **L3A_1** – zona păstrată cu reglementarea inițială (PUZ anterior).
- A. **UTR= MA3_A PUZ** – *subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate*
- POT Max: 40% si CUT Max: 1.44
 - Rh_max: D+P+3
- B. **UTR= UTR MA3_B(PUZ)** – *Subzona locuințelor colective si semicolective in regim de construire individual cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara ariilor protejate*
- **UTR = MA3_B(PUZ)** - zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de înălțime D+ P+1+R in regim de construire izolat
 - POT Max = 40% si CUT Max = 1.44
 - Rh_max: D+P+1+R

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă din str. Ion Lăncrăjan, Marin Preda si Radu Stanca.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradală existentă si propusă spre extindere din str. Ion Lăncrăjan, Marin Preda si Radu Stanca.

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă si propusă spre extindere.

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.

3.6.5 Încălzirea

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

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețeaua de joasă presiune existentă în zona.

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

Înlocuirea actualei folosințe a terenurilor (arabil) cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solara, eoliana), autoturisme electrice, cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și prepararea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în puștele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc.

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

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se considera spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unei zone verzi în centrul ansamblului, unde se va propune și un loc de joacă dedicat rezidenților ansamblului. Pentru a asigura o mai mare intimitate se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

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

Este propusă modernizarea străzii Ion Lăncrăjan – strada colectoare de importanță locală (centura de sud)

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.

Obligatorietatea ca drumurile de acces, piste de bicicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public.

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

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

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

Terenul va rămâne în proprietate privată. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren.

4. CONCLUZII – MASURI 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, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;

- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin tema.

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.

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:790** din 17/05/2023 emis de Primăria Alba Iulia
- **Aviz de Oportunitate nr: 23** din 2024 emis de Primăria Alba Iulia
- **Extras de CF:** 111048,111049,110663,113698, 113697, 122592.
- Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentație tehnică pentru căile rutiere

Întocmit,
Arh. Florin Radac

Specialist RUR
Urb. David Almond Chismorie

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE ÎN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 ȘI REGLEMENTARE LOCUINȚE COLECTIVE MICI ÎN L3A_1

adresa obiectiv :

**Str. Ion Lăncrăjan, Radu Stanca, Marin Preda, nr. FN,
Loc. Alba Iulia , jud. Alba,**

beneficiar :

S.C. Euro House Alba S.R.L. prin Florin Teiusan

proiectant :

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

Bld. Revoluției 1989, nr. 14 Bl. B3, ap. 22

proiectant 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.	: urb. David Almond Chismorie	.....
specialist RUR	: arh. Florin Radac	.....
specialist RUR	: urb. David Almond Chismorie	.....
proiectat	: arh. Florin Radac	.....
proiectat	: urb. David Almond Chismorie	.....
desenat	: urb. David Almond Chismorie	.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN VEDEREA EXTINDERII ZONEI MIXTE MA3 SI REGLEMENTARE LOCUINTE COLECTIVE MICI IN L3A_1

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 tehnica-edilitara
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 împrejmuiri

III. Zonificare funcțională

12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

MA3_A - *subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate*

MA3_B - *Subzona locuințelor colective mici și semi colective în regim de construire individual cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara ariilor protejate.*

L3A_1 - *Subzona locuințelor, individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate*

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. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate. Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.
4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba 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. Arhitectura construcției și locuințe

Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată cu modificările și completările ulterioare ;

Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de 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;

Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

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 refera la terenul aflat în partea sudică a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritorială de referință UTR – **MA3 si L3A** conform P.U.G. aprobat și **L3A_1** conform PUZ aprobat.
4. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
5. Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **2504mp** conform Avizului de Oportunitate **nr.23/2024**.
6. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări cadrul fiecărei zone funcționale. Și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care sunt amplasate construcțiile, str. Marin Preda și Radu Stanca
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strada Ion Lăncrăjan.

- 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 și de ambientale, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate aici, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).

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

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

4.1. Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

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

4.2. Terenuri agricole în intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
- Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. 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

Terenul studiat în actualul PUZ este inclus în listele de monumente istorice – sit Arheologic de categoria B: Izvorul Împăratului (Crăcuța) 1026.10.

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 tehnica-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 x100**

- **MA3_A** - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate
POT Max = 35% - fără dotări aferente
POT Max = 40% - cu dotări aferente conform Anexa 2 din RGU aprobat cu HG 525/1996
- **MA3_B** - Subzona locuințelor colective mici și semi colective în regim de construire individual cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara ariilor protejate.
POT Max = 35% - fără dotări aferente
POT Max = 40% - cu dotări aferente conform Anexa 2 din RGU aprobat cu HG 525/1996
POT Max = 40% pentru locuințe unifamiliale și semi colective
- **Zona L3A_1** - Subzona locuințelor, individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate
POT Max = 40% (conform P.U.G.)

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. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1½ 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 face 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 Cai 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 fata de aliniament

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

6.8 Amplasarea 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 $\frac{1}{2}$ 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 tine 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. Accesele 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 edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării 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 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. 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 electrica si gaz) se executa in varianta de amplasare subterana, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea in localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3. Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

a) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte unități aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orașului sau județului, daca legea nu dispune altfel.

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

c) Lucrările prevăzute la alin. (a) si (b), indiferent de modul de finanțare, intra in proprietatea publica.

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

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 executa de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. si de către Primărie si se intabulează ca atare in 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.: incadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare in prevederile legale si in prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rhmax 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 prealabila 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 in cazul parcelelor ce nu respecta conditiile minime expuse mai jos si in prescriptiile 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 suprafata si/sau deschiderea minima prevazute in RLU pot deveni construibile prin comasare si reparcelare trebuie sa devina majoritar construibile. Parcelarea si reparcelarea, in cazul

in care rezulta minim trei loturi construibile, se realizeaza in baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu incadrarea in prevederile prezentului PUZ si ale regulamentului aferent.

9.1.3 Parcelarea succesiva

Parcelarea succesiva (dezmembrarea in doua parcele care se dezmembreaza la randul lor in alte doua parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela initiala si cu respectarea tuturor conditiilor prevazute in 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 sistematizat.
5. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

MA3_A - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de $D+P+3$ niveluri, situate in afara ariilor protejate

Rh Max = $D+P+3$

MA3_B - Subzona locuințelor colective mici si semi colective in regim de construire individual, cu regim de înălțime maxim $D+P+1+R$ niveluri, situate in afara ariilor protejate.

Rh Max = $D+P+1+R$

L3A_1 - Subzona locuințelor, individuale in regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime maxim $P+1+M$ niveluri, situate in afara ariilor protejate

Rh Max = $P+1+ M$ (conform P.U.G.)

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 contraveni 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 să deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10.2. Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

1. Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
2. Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, 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 100 mp.
4. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
5. Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

11.2. Împrejurimile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - **împrejurimi opace**, necesare pentru separarea laterală și posterioară a unor proprietăți
 - **împrejurimi transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de

- 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

11.3. Aspectul împrejuririlor

1. Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
2. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);
3. Porțile se vor armoniza cu împrejurirea 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 împrejuriri 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 împrejuriri transparente dublate de gard viu
6. Nu este permisă executarea împrejuririlor 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 împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

În cadrul **PUZ** au fost stabilite următoarele zone:

- **MA3_A** - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de $D+P+3$ niveluri, situate în afara ariilor protejate
- **MA3_B** - Subzona locuințelor colective mici, individuale și semi colective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim $D+P+1+R$ niveluri, situate în afara ariilor protejate.
- **L3A_1** - Subzona locuințelor, individuale în regim de construire individual, cuplat cu regim de înălțime maxim $P+1+M$ niveluri, situate în afara ariilor protejate

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 SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

- **MA3_A** - *subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+ P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren.** (mărit cu 20%, o singura data, de la 1.20, conform art. 32 din legea 350/2001)
 - Rh Max – D+P+3

- **MA3_B** - *Subzona locuințelor colective mici, individuale si semi colective in regim de construire individual, cuplat si înșiruit cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism urbanism (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren. – locuințe unifamiliale si semi colective**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren. – locuințe colective** (mărit cu 20%, o singura data, de la 1.20, conform art. 32 din legea 350/2001)
 - Rh Max – D+P+1+R
 -

Intocmit,
Arh. Florin Radac

Urb. David Almond Chismorie

MA3_A

Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G. și amendat)

Generalități. Caracterul zonei

Zona este constituită din gruparea diferitelor funcțiuni publice (instituții, servicii sau/si echipamente) și de interes general (servicii pentru întreprinderi, comerț, alimentație publică, servicii sociale, colective și personale, hoteluri, recreare și sport în spații acoperite, microproducție – ateliere de confecționare sau reparare diferite obiecte (bijuterii, ceasuri, reparații antichități, îmbrăcăminte, încălțăminte etc.), case de moda, înregistrați pe suport electronic - etc.) și locuințe (cel puțin 30% din ADC).

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 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.

Pentru varianta detaliată în propunerea de mobilare a acestui Plan Urbanistic Zonal se poate realiza autorizarea directă după aprobarea acestui P.U.Z., iar pentru restul cazurilor autorizarea se va realiza în baza unui P.U.D.

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni.

Articolul 1 Utilizări admise

Pentru varianta detaliată în propunerea de mobilare a acestui Plan Urbanistic Zonal se poate realiza autorizarea directă după aprobarea acestui P.U.Z., iar pentru restul cazurilor autorizarea se va realiza în baza unui P.U.D.

- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,
- expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- lăcașuri de cult;
- servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cofetării, cafenele etc; loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje publice

- locuințe cu părți obișnuite și locuințe cu părți speciale care includ spații pentru
- profesii libere;
- grupări de funcții admise alcătuind centre de cartier; amenajări pietonale – piațete, scuaruri.

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

- Clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcții care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la distanță mai mică de 200 metri de școli și de biserici;
- Se admite conversia locuințelor existente la parter în funcții, compatibile cu funcțiile unității teritoriale
- Se admit activități comerciale, de servicii, depozitare și unități mici și mijlocii de producție numai dacă nu poluează chimic și fonic, respectă normele specifice de protecție împotriva incendiilor, au capacități care nu generează un trafic intens, nu produc sau comercializează mărfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumpărători în portbagajul automobilului propriu, nu depozitează substanțe inflamabile, nu utilizează pentru producție sau depozitare terenul vizibil din circulația publică și sunt dispuse la distanță de cel puțin de 15 m. de fațadele locuințelor sau clădirilor publice
- unitățile comerciale în care se consumă sau se comercializează băuturi alcoolice vor fi amplasate la o distanță de minim 200 metri de școli, grădinițe, biserici .

Articolul 3 Utilizări interzise

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu ,construcții provizorii de orice natură;
- stații de benzină
- stații de întreținere Auto-Moto;
- curățători chimici cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din
- circulațiile publice, din instituțiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 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.

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

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

- În cazul construcțiilor publice dispuse izolat parcela minima construibilă este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri;
- Pentru celelalte categorii de funcțiuni, parcela minima construibilă este de 500 mp., având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcani laterali și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate două sau mai multe parcele adiacente;

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
- în cazul parcelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Marin Preda .
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Radu Stanca.
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **5.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Ion Lăncrăjan.
- 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 parcelor

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:

- în afara zonei protejate clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, clădirile care adăpostesc restul funcțiunilor se recomandă să fie realizate predominant în regim, continuu sau discontinuu;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta este și linia de separație a subzonei mixte de o funcțiune publică izolată, de o biserică sau de o subzonă predominant rezidențială având prima clădire retrasă de la limita parcelei; în aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere față de limitele parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim **10.0** metri; clădirile aparținând altor confesiuni pot fi integrate în fronturi continue;

- clădirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornișă dar nu mai puțin de **5.0** metri;
- se recomandă ca, pe linia de separație dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care clădirile cu birouri sau activități productive au fațadele laterale vitrate situate la mai puțin de **7.0** metri de fațada laterala cu ferestre a unei locuințe (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim **1.90** metri deal pardoseala încăperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protecția muncii);

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Cădirile vor respecta intre ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
Distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de **5.00** metri numai in cazul in care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesita lumina naturala.

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

Articolul 8 Circulații și accese

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

- pentru situațiile fără acces direct la drumul public se va impune PUD pe tot lotul. Reglementarea juridică va fi ulterioară aprobării PUD-ului;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- se pot realiza pasaje și curte comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu; în zona protejată curțile comune vor fi astfel amenajate încât să păstreze permanent amprenta lotizării anterioare;
- 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.
- Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcelă rămasă după dezmembrare.

În cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulații carosabile și pietonale, parcaje publice, scuaruri sau piațete în pondere care va fi stabilită prin 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;

- Se pot amplasa parcaje pe străzile adiacente, Radu Stanca și Marin Preda conform studiului de circulație și a unui respectării normativelor în vigoare.
- 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 consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.
- -în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;
- 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

Pentru locuințele colective

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**.

Parcările vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea maximă admisibilă este **D+P+3** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișa să nu depășească **16,50m** de la cota terenului;
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior (cel puțin 2). În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public cu minim **2.00m** și se va retrage față de alta limită laterală cu min **2.00m** 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 tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de cu-vizibilitate .
- 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 tine 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 60 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 nivelatori 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 nivelatoarea de tip terasă este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatate, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconi ce.
- 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 ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (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 împrejmuii 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 și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbos de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnica-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnica-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnica-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de 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;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semi colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semi colective și punct de colectare a deșeurilor.
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.
- se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate;
- în zonele de versanți cu risc de alunecare se recomandă ca plantarea să se facă pe baza unor consultări de specialitate privind speciile de arbori care favorizează stabilizarea terenului.

Articolul 14 Împrejmuiuri

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

În fața fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;

Se recomandă separarea terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.80 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

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 **70% - AC/mp.teren.**

Pentru funcțiunile publice POT-lu se va stabili prin PUD, respectându-se POT-ul maxim.

Pentru locuințele colective cu funcțiuni mixte

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren** - Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente.

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren.**

MA3_B

Subzona locuințelor colective mici si semi colective in regim de construire individual, cuplat si înșiruit cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri situate in afara ariilor protejate

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale si semi colective si colective si dotări aferente) cu regim redus de înălțime, de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m si adâncimea generoasa.

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.

Reglementari 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.

Pentru varianta detaliată in propunerea de mobilare a acestui Plan Urbanistic Zonal se poate realiza autorizarea directă dupa aprobarea acestui P.U.Z., iar pentru restul cazurilor autorizarea se va realiza în baza unui P.U.D.

Secțiunea 1. Utilizare funcționala

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni.

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe semi colective (familiale), in regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei;

Locuințe colective (familiale), in regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime redus, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei

Pentru varianta detaliată in propunerea de mobilare a acestui Plan Urbanistic Zonal se poate realiza autorizarea directă dupa aprobarea acestui P.U.Z., iar pentru restul cazurilor în care se dorește autorizarea unui alt imobil de locuințe colective sau semicolective, acesta se va realiza în baza unui P.U.D.

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)
- 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 comerciale

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- 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
- Spații medicale, birouri profesionale

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 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 natura;
- 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 refolosibile 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 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 semi colective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - **Locuințe semi colective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire cuplat: 500mp

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru locuințe semi colective

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
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Marin Preda.
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Radu Stanca.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

Pentru locuințe colective

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Marin Preda.
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **3.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de la strada Radu Stanca.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

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

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

Pentru locuințe semi colective

- pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00m**.

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

Pentru locuințe colective

Pentru modul de ocupare izolat sau cuplat.

- 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 laterală a parcelei.
- **7.00m dar nu mai puțin de H** față de limita posterioară (sau laterală) dacă parcela se învecinează direct cu o zonă unde nu este permisă tipologia de locuințe colective – zona de locuințe **L3A_1** - pentru o mai bună intimitate.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Articolul 8 Circulații și accese

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

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela 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.
- Indicii 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 latura; 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 consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- 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

Pentru locuințele semi colective

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**.
- Parcările vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției

Pentru locuințele colective

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp** și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp**. Dintre acestea, maxim 60% vor fi realizate la nivelul solului 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 existența a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.
- Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare 10 unități de locuit.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Pentru locui semi colective (izolate)

- Înălțimea maxima admisibila este **D+P+1+M/R** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească **11,00m** de la cota terenului;

- 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.
- Pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M/R**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească 6,0m de la cota terenului;

Pentru locuințele colective

- Înălțimea maxima admisibila este **D+P+1+R** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească **11,00m** de la cota terenului;
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior (cel puțin 2). În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public cu minim **2.00m** și se va retrage fata de alta limita laterala cu min **2.00m** 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 volumetrica

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de cu-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similara 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 tine 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 60 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 nivelatori 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 nivelatoarea 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.; Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (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 împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii acestor elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Firmele publicitare ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100×200 cm

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

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

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;

- Extinderea rețelelor tehnica-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

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

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semi colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semi colective și punct de colectare a deșeurilor.
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala si 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 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția să nu existe împrejmuire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

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

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

Pentru locuințele unifamiliale si semi colective (izolate, cuplate sau înșiruite)
Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**

Pentru locuințele colective

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren** - Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente D+P+1+R.

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

Pentru locuințele semi colective și colective

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren.**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

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.

- **MA3_A** - *subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de D+P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism* (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)
- **MA3_B** - *Subzona locuințelor colective mici si semi colective in regim de construire individual cu regim de înălțime maxim D+P+1+R niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism* (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)

Intocmit,
Arh. Florin Radac

Urb. David Almond Chismorie