



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

NR. PROIECT: 69 / mai 2022

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia – extravilan, str. Pietrar, f.n., jud. Alba

BENEFICIAR: BOGHIU ȘTEFAN, SĂRAC SIMINA, SĂRAC ANDREI IOAN
Mun. Bucuresti, Sector 6, Str. Economu Atanase Stoicescu, nr. 39

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, Județul Alba
Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DATA ELABORĂRII: Ianuarie 2023



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația terenurilor

2.5. Echiparea edilitară

2.6. Probleme de mediu

2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

2. Unități și subunități funcționale

3. Funcțiunea dominantă a zonei

4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- . Certificat de Urbanism nr. 689 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- . Cartea Funciară nr. 106414 Alba Iulia;
- . Planul de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de O.C.P.I. Alba;
- . Studiul geotehnic;
- . Avize și acorduri.

B. PIESE DESENATE

SCARA

- | | |
|---|-----------|
| . Plan de amplasament și delimitare a imobilului | 1: 1000 |
| . Planșa U.01 - Încadrare în zonă | 1: 10 000 |
| . Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Municipiul Alba Iulia | 1: 10 000 |
| . Planșa U.03 - Situația existentă | 1: 1000 |
| . Planșa U.04 - Reglementări urbanistice | 1: 1000 |
| . Planșa U.05 - Reglementări urbanistice – Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară | 1: 1000 |
| . Planșa U.06 - Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică | 1: 1000 |



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea „ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE”, cu amplasamentul în municipiul Alba Iulia – extravilan, str. Pietrar, f.n., jud. Alba, s-a realizat la cererea beneficiarului care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 009-2000, are obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Documentația de față prezintă următoarele:

▪ **Inițiator proiect (beneficiar):**

BOGHIU ȘTEFAN, SĂRAC SIMINA, SĂRAC ANDREI IOAN, cu domiciliul în Mun. București, Sector 6, Str. Economu Atanase Stoicescu, nr. 39

▪ **Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):**

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L., cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et.2, ap. 13, Județul Alba, C.U.I. 37743969, număr de ordine în Registrul Comerțului: J1/740/13.06.2017, administrator: Mărginean Andrei, tel. 0740 175 195.

▪ **Data elaborării:**

Ianuarie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 689 din 11.04.2022 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de faptul că se dorește introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare).

P.U.Z.-ul cuprinde piese scrise (Memoriul general și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului) și piese desenate la scara 1: 10 000 și 1: 1000.

Conform extrasului de Carte Funciară nr. 106414 Alba Iulia, terenul studiat are suprafața de 10000 mp și categoria actuală de folosință „fânească” în extravilan. Terenul este liber de construcții.

Scopul lucrării P.U.Z. este introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare).

Noul U.T.R. va fi notat cu **A1isd**. Acesta va avea destinația de **zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații de producție, birouri, ateliere, locuințe de serviciu, etc).

Amplasarea construcțiilor propuse prin P.U.Z. în interiorul parcelei se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelei și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018 și a normelor P.S.I. în vigoare. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale și alei carosabile, inclusiv locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției. În afară de aceste funcțiuni zona studiată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile acestora.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice - D.T., în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, pe strada Pietrar , având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. TA = Zone situate în extravilan - Terenuri agricole.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare ca U.T.R. TA = Zone situate în extravilan - Terenuri agricole și U.T.R. A1 = Zonă de activități productive grupate în districte specializate.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „faneata” în extravilan, cât și clădiri industriale și de producție/depozitare, construcții care au regimul de înălțime parter și parter + etaj în intravilan.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 70% și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 2,1; regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = $S(D)+P+2E$, înălțimea maximă a construcțiilor: 15 m de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității (accesul carosabil și pietonal se face în zonă din strada Pietrar);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul P.U.Z.-ului și modul de prezentare sunt în conformitate cu legislația în vigoare.

1.3. Surse documentare

- P.U.G.-ul aprobat al Municipiului Alba Iulia și R.L.U. aferent P.U.G.-ului în vigoare;
- Certificatul de Urbanism nr. 689 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Cartea Funciară nr. 106414 Alba Iulia;
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de O.C.P.I. Alba;
- Studiul geotehnic;
- Avizul de Oportunitate nr. 90571 din 04.08.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Alte documentații P.U.Z. și P.U.D. realizate pentru amplasamentele învecinate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Abordarea studiului acestui imobil a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, pe strada Pietrar , având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. TA = Zone situate în extravilan - Terenuri agricole. Accesul principal în zonă se realizează din strada Pietrar.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare ca U.T.R. TA = Zone situate în extravilan - Terenuri agricole și U.T.R. A1 = Zonă de activități productive grupate în



S.C. AM ARHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

districte specializate.

Imobilul studiat prin P.U.Z. este înscris în Cartea Funciară nr. 106414 Alba Iulia, nr. cad./nr. Topo. 106414, parcela 907/1, are suprafața de 10000 mp și categoria actuală de folosință „faneata” în extravilan. Proprietarii terenului sunt Boghiu Ștefan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/16), Sărac Simina (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/16; Intabulare, drept de proprietate titlul de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/16), Sărac Andrei Ioan (Intabulare, drept de proprietate titlul de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Terenul este liber de construcții.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosința actuală de terenuri „faneata” în extravilan, cât și clădiri industriale și de producție/depozitare, construcții care au regimul de înălțime parter și parter + etaj în intravilan.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- viziunea politică regională, județeană și locală privind dezvoltarea acestei zone de activități productive;
- interesul operatorilor economici pentru asemenea proiecte.

În concordanță cu politicile de management ale autorității publice locale și dorințele de dezvoltare a zonei de către beneficiarul lucrării, zona reglementată prin P.U.Z. poate să cuprindă funcțiuni conexe cu funcțiunile dominante de tipul: birouri profesionale, tehnice și manageriale, stații de întreținere și reparații auto, locuințe de serviciu, depozite și complexe vânzări en-gros, etc. În urma analizei situației existente și a tendințelor de dezvoltare ale zonei manifestate până în prezent, rezulta că este oportună amenajarea și dotarea zonei prin introducerea în intravilan a terenului studiat.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, privind integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z.

Analiza situației existente

Imobilul studiat prin P.U.Z. este înscris în Cartea Funciară nr. 106414 Alba Iulia, nr. cad./nr. Topo. 106414, parcela 907/1, are suprafața de 10000 mp și categoria actuală de folosință „faneata” în extravilan. Proprietarii terenului sunt Boghiu Ștefan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/16), Sărac Simina (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/16; Intabulare, drept de proprietate titlul de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/16), Sărac Andrei Ioan (Intabulare, drept de proprietate titlul de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Terenul este liber de construcții.

Din Certificatul de Urbanism nr. 689 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, rezultă următoarele:

1. Regimul juridic

Amplasamentul se afla în extravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice: Boghiu Ștefan, Sărac Simina, Sărac Andrei Ioan

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

Imobilul se afla în zona inundabila

2. Regimul economic

Folosința actuala: arabil – 10000 mp

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism: UTR=conf. PUG aprobat: UTR=T.A.-TERENURI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

AGRICOLE SITUATE IN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ALBA IULIA, care se suprapune peste Z.R.N. - ZONE CU RISCURI NATURALE, respectiv Z.R.N. i. - Zone inundabile

Reglementari fiscale – conform HCL 415/2019- si zona D de impozitare; coeficientul de corectie 2,10 prevazut de legea nr. 351/2001 se aplica la regularizarea taxei de autorizare.

3. Regimul tehnic

T.A. – TERENURI AGRICOLE

CARACTERISTICI

-Terenurile agricole constituie o importanta resursa economica a carei valoare in crestere este necesar sa fie protejata si prin masuri de amenajare a teritoriului.

-Funcțiuni agricole:

-Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite;

-Pepiniere viticole, pepiniere pomicole, plantatii de hamei si duzi;

-Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutica;

-Cresterea albinelor, melci;

-Amenajari piscicole;

-Statie de cercetare agricola;

-Lucrari si amenajari de imbunatatiri funciare;

-Drumuri de exploatare agricola

-Amenajari admisibile in zona (amenajari agricole, constructii anexe pentru exploatarea agricole) se vor amplasa si realiza pe baza unor PUZ-uri sau PUD, dupa caz.

-Anexele gospodaresti ale exploatarea agricole sunt: constructiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucratorilor agricoli, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, precum si spatii pentru cazarea temporara pe timpul campaniilor agricole.

-Este interzisa introducerea in intravilan a acestei categorii de terenuri.

-CONDITIONARI

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa numai pentru functiunile si in conditiile urmatoare:

-Ciupercarii, sere, alte cladiri de productie cu conditia ca suprafata minima a exploatarea sa fie de 2 ha;

Constructii anexe si amenajari pentru exploatarea agricole, cu urmatoarele conditii:

-sa adaposteasca activitati exclusiv pentru exploatarea agricola

-suprafata minima a exploatarea va fi de 1 ha

-parcela va avea acces dintr-un drum de exploatarea agricola (direct sau prin servitute)

-constructiile anexe vor reprezenta 10% din suprafata totala a exploatarea agricole

-amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele se va face cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare si PSI.

-se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

-aspectul exterior al constructiilor nu contravine functiunii acestora si se va incadra in peisaj

-daca sunt necesare, imprejmuirile vor fi transparente

-deseurile de orice natura vor fi evacuate in conformitate cu normele in vigoare.

-Adaposturi pentru cresterea cailor pentru agrement- echitatie, exploatarea astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

-Se va sustine tendinta de crestere a dimensiunilor fermelor agricole care sustin aprovizionarea municipiului Alba Iulia.

-Pe terenurile agricole cu orientare sudica din Paclisa, Oarda si Barabant pot fi amplasate parcuri fotovoltaice, la cererea unui investitor, pe baza unui PUZ.

RESTRICTII

Nu se admit pe terenurile agricole ferme si unitati zootehnice.

Z.R.N. – ZONE CU RISCURI NATURALE

Z.R.N. i. – Zone inundabile

CARACTERISTICI

Riscurile de inundatii constau, conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Sectiunea V – zone de risc natural si P.A.T.J. ALBA, reactualizare și corelare



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

P.A.T.J. cu secțiunile P.A.T.N aprobate, elaborat de S.C.Proiect Alba S.A. 1999, în următoarele:
-inundatii provocate de raul Mures si de afluentii acestuia
-eroziuni de maluri (Oarda de Jos)
-inundatii provocate de torenti pe 5 vai (Oarda de Sus -2, Paclisa - 3)
-La acestea trebuie adaugate apele stagnante de suprafata - mlastina din lunca dintre Mures si DJ dintre Alba Iulia si Paclisa -, devenind factor de poluare si degradare a peisajului;

CONDITIONARI

-Este prevazuta corectarea înalțimii digurilor de apărare în zonele de risc, decolmatarea și adâncirea albiei minore a văilor.

-Se propun lucrari de decolmatare, corectare si rupere de panta pe urmatoarele cursuri: pârâul Cel Mare, Valea Seacă, Valea Pâclișii (amonte), Valea Vintie si Valea Negru .

-Se propune asanarea mlastinii (sau crearea unui lac in proximitatea zonei de agrement prin adincirea cuvetei, captarea izvoarelor si asigurarea scurgerii in Mures).

-Se admit orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (indiguiri, desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau de alte organisme interesate, dupa caz.

-Datorita extinderii intravilanului municipiului Alba Iulia in zona de vest pana in Dealul Mamut, vechiul canal de garda nu mai corespunde functiei initiale pentru care a fost proiectat. Se propune realizarea unui nou canal de garda care sa stranga torentii ce coboara de pe deal, in conditiile si sistematizarile actuale ale terenurilor. Se va intocmi un studiu hidrografic in cazul ploilor in zona de vest a municipiului Alba Iulia si se va proiecta canalul de garda pe baza informatiilor ce reies din studiul hidrografic.

-Zona inundabila a raului Mures se va reduce prin construirea autostrazii Sebes-Turda. Terenul dintre autostrada si calea ferata nu va mai fi situat in zona inundabila.

-Intravilanul municipiului Alba Iulia si propunerile urbanistice au fost corelate cu zonele inundabile.

RESTRICTII

-In zona inundabila se interzic orice constructii.

-De asemenea se interzic orice lucrari in zonele de protectie a cursurilor de apa, stabilite conform Legii Apelor.

Cererea pentru „Elaborare P.U.Z. pentru introducerea în intravilan și reglementare zonă industrială” NU se încadrează în PUG aprobat, deoarece se afla în extravilanul municipiului, DAR Cererea se poate încadra în prevederile art. 32 alin.1 litera c și art. 32 alin. 7-8 din legea 350/2001, iar autoritatea publică locală are dreptul ca prin certificatul de urbanism să conditioneze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUZ, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate.

2.2. Încadrare în localitate

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, pe strada Pietrar , având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. TA = Zone situate în extravilan - Terenuri agricole.

În proximitatea imobilului studiat se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „faneate” în extravilan, cât și clădiri industriale și de producție/depozitare, construcții care au regimul de înălțime parter și parter + etaj în intravilan.

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din Soseaua de centura, de pe strada Pietrar.

În momentul de față accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Pietrar, de pe latura nordică a parcelei.

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la nord: domeniu public (strada Pietrar);
- la sud: proprietate privată (teren liber de construcții);
- la vest: proprietati private (terenuri libere de construcții si un teren cu doua cladiri industriale și de producție/depozitare);
- la est: proprietate privată (teren liber de construcții).



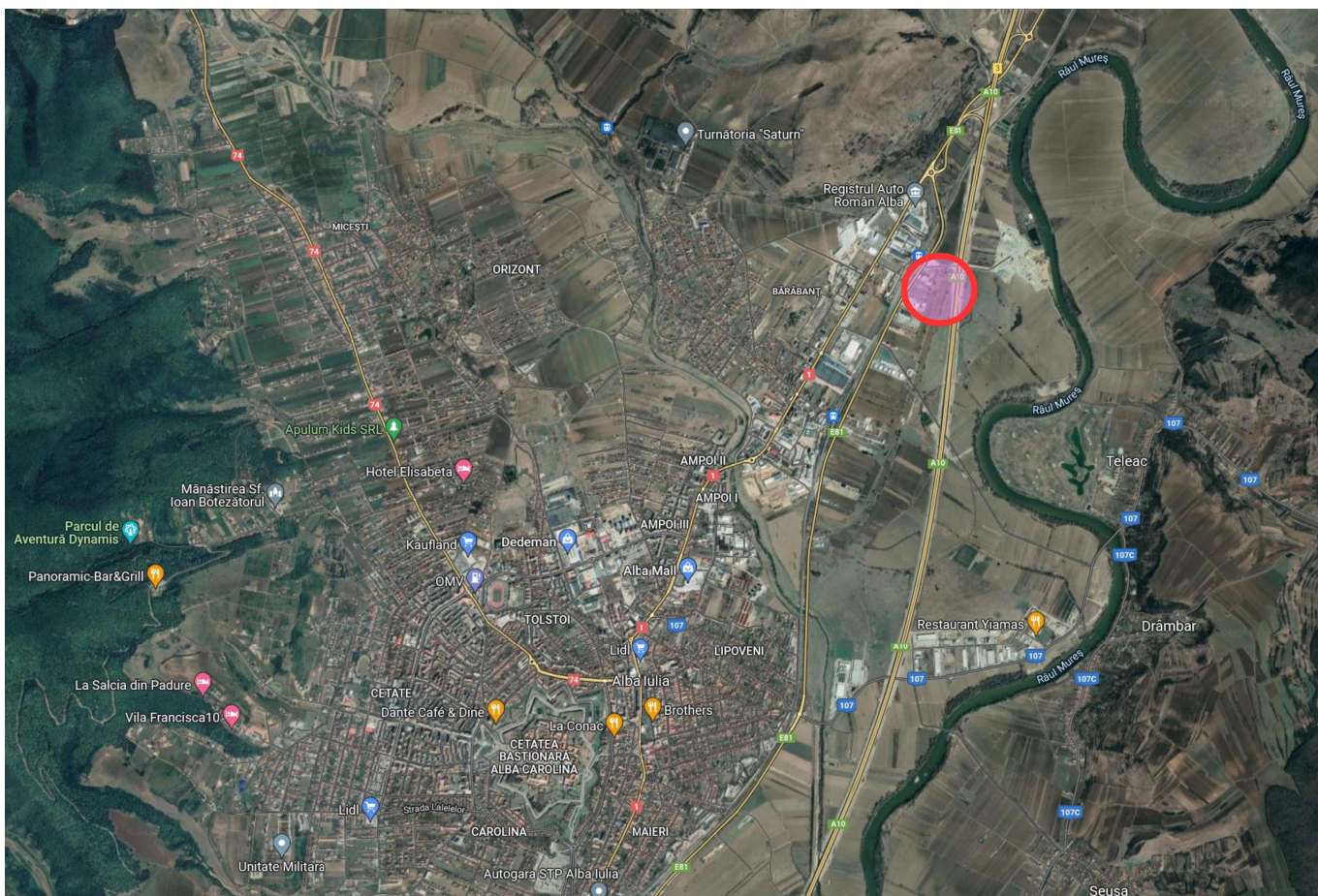
S.C. AM ARHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro



2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noilor funcțiuni sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect, respectiv activități industriale, servicii și depozitare.

Prin construirea unor clădiri pe această parcelă se va asigura întregirea țesutului urban.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale.

Parametrii caracteristici zonei geografice

Datele climatice ale zonei

Datorită poziționării sale, județul Alba are o climă continentală blândă.

Pe teritoriul județului Alba, temperatura medie anuală variază de la +2,0°C în munți, +4,0°C în zona de dealuri, la +8,0°C în văi și depresiuni; temperaturile minime lunare se înregistrează în luna ianuarie (de la -2,0°C la +5,0°C), iar temperaturile maxime lunare în luna iulie (de la +15,0°C la +20,0°C). În județul Alba s-a înregistrat o temperatură maximă de +35°C și o minimă de -18°C.

Cu o valoare minimă de 550mm în zonele joase și o valoare maximă de 1.500mm în munți, regiunea 6 are o răspândire diferențială a precipitațiilor și, în general, precipitațiile scad de la vest la est. Stația meteorologică din Alba, indică, pentru ultimii 10 ani, o medie de 710 mm.

Stratul de zăpadă prezintă aceeași variabilitate crescută, precum și o inconsecvență teritorială de la un an la altul. Rezistența stratului de zăpadă atinge până la 85 de zile în zonele joase și 170 de zile în zonele de munte.

Hidrografia și hidrogeologia zonei



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Cursul important de apă din zonă este râul Mureș, care prin intermediul principalilor săi afluenți, râul Sebeș și râul Ampoi, drenează întreaga rețea hidrografică locală.

Apa subterană sub formă de pânză freatică cu nivel liber cantonată în aluviunile detritice grosiere din zonele de luncă poate fi interceptată la adâncimea de -1,60-2,90m. Nivelul apei subterane este în strânsă legătură cu nivelul hidrostatic al râului Mureș regimul pluviometric local, cât și datorită stratificației încrucișate caracteristică zonei de luncă cu frecvente efilări de strate argiloase ce ecranează la partea superioară stratele acvifere captive, constituite din nisipuri de diferite granulații și aluviuni grosiere de pietriș cu nisip și bolovăniș.

Geologia generală a zonei

Municipiul Alba Iulia, inclusiv terenul cercetat, se situează la limita sud-vestică a mării unități geotectonice denumită Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Acesta a luat naștere în timpul mișcărilor geotectonice din faza Iaramică (sfârșitul mezozoicului) ca urmare a prăbușirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. În timpul neozoicului bazinul funcționează ca o zonă de subsidență care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție litologică relativ uniformă. Subasamentul de suprafață este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate). Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea - discordantă - a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticală de la bolovănișuri și pietrișuri (în bază) până la prafuri și argile - la partea superioară a depozitelor de luncă și terasă.

Geomorfologia terenului

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă și terasă inferioară cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului Mureș.

Terenul se prezintă orizontal stabil, fără forme sau urme de degradare prin alunecare folosit actual drept arător.

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin P.U.Z. se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10$ g, iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Stratul de fundare

Stratul de fundare este un nisip argilos cafeniu plastic consistent cu elemente de pietriș și parțial nisip cu pietriș.

Adâncimea de fundare

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

Din punct de vedere geotehnic se recomandă realizarea unei adâncimi de fundare de minim 1,00 m - 1,10 m de la nivelul terenului natural actual.

Capacitatea portantă

În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv} = 290$ kPa (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1,00$ m și adâncimi de fundare $D_f = -2,00$ m de la nivelul terenului natural).

Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

2.4. Circulația terenurilor

Proiectul își propune să valorifice o zonă de 1 ha. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 106414 Alba Iulia, terenul studiat are suprafața de 10000 mp și categoria actuală de folosință „fânață” în extravilan. Terenul este liber de construcții.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Imobilul studiat prin P.U.Z. este înscris în Cartea Funciară nr. 106414 Alba Iulia, nr. cad./nr. Topo. 106414, parcela 907/1, are suprafața de 10000 mp și categoria actuală de folosință „faneata” în extravilan. Proprietarii terenului sunt Boghiu Ștefan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun propriu, dobandit prin Convenție, cota actuala 8/16), Sărac Simina (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun comun, dobandit prin Convenție, cota actuala 4/16; Intabulare, drept de proprietate titlul de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/16), Sărac Andrei Ioan (Intabulare, drept de proprietate titlul de drept moștenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16). Nu sunt înscrisi privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Pentru realizarea investiției nu este nevoie de parcelare.

2.5. Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de alimentare cu gaze naturale.

2.6. Probleme de mediu

Relația cadru natural – cadru construit

Realizarea construcțiilor propuse prin P.U.Z. conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare selectivă a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior.

Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter al construcțiilor propuse și/sau în zona verde.

Funcțiunile propuse nu vor afecta stabilitatea terenului și nu vor genera alte tipuri de hazarde naturale.

Activitatea desfășurată nu constituie sursă de zgomot și poluare fonică pentru vecinătăți.

Impactul asupra mediului va fi unul minor, vizibil din punct de vedere al topografiei locului, generat de aleile de acces și de construcțiile propuse prin P.U.Z.

Ținând cont de poziția terenului studiat prin P.U.Z., se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (maxim 70% din suprafața terenului va fi ocupată de construcții și minim 20% din suprafață cu spații verzi).

2.7. Necesități și opțiuni

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 689 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de faptul că se dorește introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare).

Noul U.T.R. va fi notat cu **A1isd**. Acesta va avea destinația de **zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații de producție, birouri, ateliere, locuințe de serviciu, etc).

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);

- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 70% și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 2,1; regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = S(D)+P+2E, înălțimea maximă a construcțiilor: 15 m de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității (accesul carosabil și pietonal se face în zonă din strada Pietrar);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru introducerea terenului în intravilan, reglementarea acestuia și trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestui imobil a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 689 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia și a Avizului de Oportunitate nr. 90571 din 04.08.2022 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal pentru introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare).

Pentru imobilul studiat s-a realizat un plan de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:1000 și un studiu geotehnic pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

Conform studiului topografic suprafața terenului reglementat prin P.U.Z. are suprafața totală de 10000 mp și categoria actuală de folosință „fâneată” în extravilan. Terenul este liber de construcții.

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus. Categoria geotehnică 1 include lucrările pentru care este posibil să se admită că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile tehnice calitative și pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

În conformitate cu prevederile Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin P.U.Z. se caracterizează prin valoarea $ag = 0,10$ g (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a aspectului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $Tc = 0,7$ sec.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, în extravilan, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. TA = Zone situate în extravilan - Terenuri agricole. Terenul se înscrie și în Z.R.N. - Zone cu riscuri naturale, respectiv Z.R.N. i. - Zone inundabile.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

T.A. – TERENURI AGRICOLE

CARACTERISTICI

Terenurile agricole constituie o importanta resursa economica a carei valoare in crestere este necesar sa fie protejata si prin masuri de amenajare a teritoriului.

Functiuni agricole:

Exploatarea terenurilor in scopul productiei agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, vita de vie, pasuni, fanete, solarii, rasadnite;

Pepiniere viticole, pepiniere pomicole, plantatii de hamei si duzi;

Cultivarea plantelor cu folosinta industrială sau farmaceutica;

Cresterea albinelor, melci;

Amenajari piscicole;

Statie de cercetare agricola;

Lucrari si amenajari de imbunatatiri funciare;

Drumuri de exploatare agricola

Amenajari admisibile in zona (amenajari agricole, constructii anexe pentru exploatare agricole) se vor amplasa si realiza pe baza unor PUZ-uri sau PUD, dupa caz.

Anexele gospodaresti ale exploatareilor agricole sunt: constructiile situate in zone izolate in extravilan si indepartate de localitatea de resedinta a lucradorilor agricoli, menite sa adaposteasca masini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, precum si spatii pentru cazarea temporara pe timpul campaniilor agricole.

Este interzisa introducerea in intravilan a acestei categorii de terenuri.

CONDITIONARI

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor pe terenurile agricole din extravilan este permisa numai pentru functiunile si in conditiile urmatoare:

Ciupercarii, sere, alte cladiri de productie cu conditia ca suprafata minima a exploatareii sa fie de 2 ha;

Constructii anexe si amenajari pentru exploatare agricole, cu urmatoarele conditii:

-sa adaposteasca activitati exclusiv pentru exploatare agricola

-suprafata minima a exploatareii va fi de 1 ha

-parcela va avea acces dintr-un drum de exploatare agricola (direct sau prin servitute)

-constructiile anexe vor reprezenta 10% din suprafata totala a exploatareii agricole

-amplasarea cladirilor unele fata de altele in cadrul aceleasi parcele se va face cu respectarea distantelor impuse de normele sanitare si PSI.

-se va asigura accesul mijloacelor de stingere a incendiilor

-aspectul exterior al constructiilor nu contravine functiunii acestora si se va incadra in peisaj

-daca sunt necesare, imprejmuirile vor fi transparente

-deseurile de orice natura vor fi evacuate in conformitate cu normele in vigoare.

Adaposturi pentru cresterea cailor pentru agrement- echitatie, exploatare astfel incat sa nu produca poluarea mediului sau disconfort vecinilor.

Se va sustine tendinta de crestere a dimensiunilor fermelor agricole care sustin aprovizionarea municipiului Alba Iulia.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Pe terenurile agricole cu orientare sudica din Paclisa, Oarda si Barabant pot fi amplasate parcuri fotovoltaice, la cererea unui investitor, pe baza unui PUZ.

RESTRICTII

Nu se admit pe terenurile agricole ferme si unitati zootehnice.

Z.R.N. i. – Zone inundabile

CARACTERISTICI

Riscurile de inundatii constau, conform Legii nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea V – zone de risc natural si P.A.T.J. ALBA, reactualizare și corelare P.A.T.J. cu secțiunile P.A.T.N aprobate, elaborat de S.C.Proiect Alba S.A. 1999, in urmatoarele:

- . inundatii provocate de raul Mures si de afluentii acestuia*
- . eroziuni de maluri (Oarda de Jos)*
- . inundatii provocate de torenti pe 5 vai (Oarda de Sus -2, Paclisa - 3)*

La acestea trebuie adaugate apele stagnante de suprafata - mlastina din lunca dintre Mures si DJ dintre Alba Iulia si Paclisa -, devenind factor de poluare si degradare a peisajului;

CONDITIONARI

Este prevazuta corectarea înalțimii digurilor de apărare în zonele de risc, decolmatarea și adâncirea albiei minore a văilor.

Se propun lucrari de decolmatare, corectare si rupere de panta pe urmatoarele cursuri: pâraul Cel Mare, Valea Seacă, Valea Pâclișii (amonte), Valea Vintie si Valea Negru .

Se propune asanarea mlastinii (sau crearea unui lac in proximitatea zonei de agrement prin adincirea cuvetei, captarea izvoarelor si asigurarea scurgerii in Mures).

Se admit orice fel de constructii si amenajari cu respectarea prevederilor Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, cu conditia eliminarii factorilor naturali de risc prin lucrari specifice (indiguiri, desecari, consolidari ale terenului, etc.) aprobate de autoritatea competenta in protectia mediului, sau de alte organisme interesate, dupa caz.

Datorita extinderii intravilanului municipiului Alba Iulia in zona de vest pana in Dealul Mamut, vechiul canal de garda nu mai corespunde functiei initiale pentru care a fost proiectat. Se propune realizarea unui nou canal de garda care sa stranga torentii ce coboara de pe deal, in conditiile si sistematizarile actuale ale terenurilor. Se va intocmi un studiu hidrografic in cazul ploilor in zona de vest a municipiului Alba Iulia si se va proiecta canalul de garda pe baza informatiilor ce reies din studiul hidrografic.

Zona inundabila a raului Mures se va reduce prin construirea autostrazii Sebes-Turda. Terenul dintre autostrada si calea ferata nu va mai fi situat in zona inundabila.

Intravilanul municipiului Alba Iulia si propunerile urbanistice au fost corelate cu zonele inundabile.

RESTRICTII

In zona inundabila se interzic orice constructii.

De asemenea se interzic orice lucrari in zonele de protectie a cursurilor de apa, stabilite conform Legii Apelor.

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

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Ponderea cadrului natural și a zonelor verzi amenajate este ridicată, peste 60% din suprafața terenului studiat prin P.U.Z. fiind reglementat ca spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă sau terenuri de sport inierbate.

Calitatea spațiilor verzi naturale și amenajate în incintă reprezintă unul din obiectivele principale ale acestui P.U.Z.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Caracteristicile cadrului natural și ale cadrului construit din vecinătate vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni, ce va crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al întregii zone studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din Soseaua de centura, de pe strada Pietrar. Strada Pietrar are un profil de aproximativ 7 m.

În momentul de față accesul carosabil și pietonal pe parcelă se face direct din strada Pietrar, de pe latura nordică a parcelei.

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale.

Asigurarea racordării/branșării la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, precum și amenajarea accesurilor în incintă, se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de amenajare a terenului, dimensionarea, stabilirea funcțiunilor și a gabaritelor construcțiilor propuse.

Scopul P.U.Z.-ului este introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare). Noul U.T.R. va fi notat cu **A1isd**. Acesta va avea destinația de **zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații de producție, birouri, ateliere, locuințe de serviciu, etc).

Terenul este liber de construcții.

În urma analizei situației existente, a prevederilor din P.U.G.-ul Municipiului Alba Iulia în vigoare și a tendințelor de dezvoltare ale zonei manifestate până în prezent, se estimează că este oportună introducerea terenului studiat în intravilan și reglementarea lui pentru activități industriale (producție/depozitare).

În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă.

Prin documentația P.U.Z. se va permite amplasarea clădirilor la o distanță de 6m față de aliniament, conform părții desenate.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Alinierea terenurilor și a construcțiilor față de străzi:

- la minim 6,00 m de la aliniament, conform părții desenate.

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- minim 10,00 m față de limita laterala din partea de vest;
- minim 5,00 m față de limita laterala din partea de est;
- minim 20,00 m față de limita posterioara (sud);

Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = $S(D)+P+2E$, înălțimea maximă a construcțiilor: 15 m de la cota terenului sistematizat.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă,



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior. Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter și în zona verde.

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin P.U.Z., pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
CF 106414 - fâneață	10000	100
TOTAL	10000	100

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUȘ (mp)	PROPUȘ (%)
Suprafață construită propusă	4130	41.3
Suprafață punct colectare selectivă a deșeurilor	23	0.23
Suprafață alei pietonale amenajate în incintă	487	4.87
Suprafață alei carosabile amenajate în incintă (inclusiv locuri de parcare)	2924	29.24
Suprafață spații verzi amenajate în incintă	2436	24.36
TOTAL	10000	100

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 70%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 2,1

- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: S(D)+P+2E
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 15 m de la cota terenului sistematizat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a Municipiului Alba Iulia, existentă în zonă.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Evacuarea apelor uzate

Apele menajere vor fi descărcate la rețeaua de canalizare a Municipiului Alba Iulia, existentă în zonă.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi, unde vor fi colectate de către rigole.

Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, iar apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare vor fi colectate prin intermediul rigolelor și vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face direct din rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă.

Se propune realizarea de branșamente în cablu subteran.

Iluminatul spațiilor va fi de tip LED.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru locul de consum.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Asigurarea încălzirii

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrică, gaze naturale sau sisteme alternative de producere a energiei.

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat. Deșeurile refoșabile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate, cu care beneficiarul trebuie să încheie un contract de prestări servicii, la rampa de gunoi a localității.

3.7. Protecția mediului

Tipul activităților care se vor desfășura în urma implementării proiectului nu sunt activități poluante.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „faneate” în extravilan, cât și clădiri industriale și de producție/depozitare, construcții care au regimul de înălțime parter și parter + etaj în intravilan. Astfel, impactul asupra cadrului natural va consta în apariția unor noi clădiri, zone verzi amenajate și alte dotări complementare de interes pentru extinderea zonei cu funcțiuni de activități industriale, servicii și depozitare.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea P.U.Z.-ului de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

Reglementarea propusă prin P.U.Z. creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor referitoare la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier etc.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Funcțiunile propuse nu generează emisii/deversări de substanțe poluante/toxice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin P.U.Z. nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție.

Terenul studiat este aproximativ orizontal și nu prezintă semne de instabilitate.

Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. – 1,60–2,90m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar și de regimul pluviometric local.

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate, se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundațiile obiectivului nou-proiectat.

Protectia calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv H.G. nr. 188 din 28 februarie 2002.

· Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă în zona.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

· Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere vor fi descărcate la rețeaua de canalizare, existentă în zonă sau realizarea unei fose ecologice.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Protectia calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de drumuri neasfaltate.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nense CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.

- surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

Ordinul nr. 462/1993, abrogat parțial de H.G. nr. 128/2002 și modificat de Ordinul nr. 592/2002 și de Legea nr. 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art. 17), stipulează că „emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

proiect se impune ca o suprafață de minim 30% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local.

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea nr. 211/2011, H.G. nr. 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv H.G. nr. 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- surse specifice perioadei de execuție:

- . în cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol;
 - . depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă;
 - . protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora, prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării;
 - . materialele vor fi transportate pe șantier pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol;
 - . materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului;
 - . o posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor;
 - . se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianți să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane;
- în perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:
- . depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere;
 - . defectiuni ale instalațiilor sanitare sau termice.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se impune obligativitatea contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare selectivă a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, deoarece terenul studiat nu se află în imediata vecinătate a unei zone de locuit, ceea ce nu impune realizarea unor planuri de acțiune specifice.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luarea de măsuri împotriva radiațiilor.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Depozitarea controlată a deșeurilor

Proprietarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- deșeuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrășământ biologic, acolo unde se poate);
- deșeuri menajere și asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate);
- deșeuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate).

Vor fi respectate prevederile Legii nr. 211/2011, H.G. nr. 856/2002, precum și ale H.G. nr. 621/2005.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă reziduuri de substanțe toxice și periculoase.

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

b) Natura cumulativă a efectelor - nu este cazul.

c) Natura transfrontalieră a efectelor - nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană:

- în vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor;

- lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

- în conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - zone protejate” și anexele sale publicate în M.O. 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

- depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului - nu se depășesc valorile-limită;

- folosirea terenului în mod intensiv:

- terenul are formă regulată, suprafața totală a terenului fiind de 10000 mp;
- reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește procentul și coeficientul de ocupare a terenului, mai mult de 20% din suprafață constă în zone verzi, unde nu se realizează construcții.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu e cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști.

Spațiile verzi amenajate în incintă vor participa în mod direct la îmbunătățirea climatului local.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul nu este situat într-o zonă de utilitate publică.

Scopul P.U.Z.-ului este introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare). Noul U.T.R. va fi notat cu **A1isd**. Acesta va avea destinația de **zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații de producție, birouri, ateliere, locuințe de serviciu, etc).

Toate lucrările de echipare tehnico-edilitară și realizarea căilor de circulație se vor realiza pe cheltuielile beneficiarului.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z.-ului, care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin P.U.Z. poate să cuprindă funcțiuni de activități industriale, servicii și depozitare.

Scopul lucrării P.U.Z. este introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare). În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, având în vedere integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z. în zona studiată.

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

Întocmit,
ARH. MĂRGINEAN ANDREI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU INTRODUCERE ÎN
INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ INDUSTRIALĂ
ÎN BAZA AVIZULUI DE OPORTUNITATE**

NR. PROIECT: 69 / mai 2022

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia – extravilan, str. Pietrar, f.n., jud. Alba

BENEFICIAR: BOGHIU ȘTEFAN, SĂRAC SIMINA, SĂRAC ANDREI IOAN
Mun. Bucuresti, Sector 6, Str. Economu Atanase Stoicescu, nr. 39

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, Județul Alba
Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DATA ELABORĂRII: IANUARIE 2023



DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36, alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

ARTICOLUL 1

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin 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.

(6) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

(7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

(8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

ARTICOLUL 2

Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

(1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R. nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordiul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289/2006;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.

(2) Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

(3) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică GM 007 – 2000, aprobată prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000.

(4) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentul General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

(5) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).

ARTICOLUL 3

Domeniul de aplicare

(1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

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) 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. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

(4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea P.U.Z.-ului este de 10000 mp.

(5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

(6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR – urilor (planșa de „Reglementări Urbanistice”), care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

(7) În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

(1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație, cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, a normele P.S.I. în vigoare și ale prezentului regulament.

(2) Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceeași funcțiune.

Terenuri agricole din intravilan

(3) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general, pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

(4) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

(5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(6) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

(7) În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de alimentare cu gaze naturale. Construcțiile se vor racorda/bransa la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

(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.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

(3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

(5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

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

(7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(8) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

investitorii interesați.

(9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

(10) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(11) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

(12) 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.

(13) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(14) 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.

(15) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(16) 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.

(17) 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.

Procentul de ocupare a terenului

(18) Conform H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.- Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.6.- Zone industriale

- pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului

- pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate

(19) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul R.L.U.

Lucrări de utilitate publică

(20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

(22) 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.

(23) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierei lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Amplasarea clădirilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:

- . protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe;
- . reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- . sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- . sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- . sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- . sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

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 la H.G.R. nr. 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.

Amplasarea față de drumuri publice

(4) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."

Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

(5) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(6) Amplasarea clădirilor față de aliniament (la minim 6,00 m de la 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.

(7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

(8) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de „Reglementări Urbanistice”, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament și a planșei desenate de „Reglementări Urbanistice”;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(10) Pentru construcțiile noi, retragerea față de limitele laterale și cele posterioare ale parcelelor vor fi conform Codul Civil și a normelor P.S.I. în vigoare; Se vor respecta limitele edificabilului de pe planșa de „Reglementări Urbanistice”:

- minim 10,00 m față de limita laterala din partea de vest;
- minim 5,00 m față de limita laterala din partea de est;
- minim 20,00 m față de limita posterioara (sud).

ARTICOLUL 7

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 3,00 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

disabilități sau cu dificultăți de deplasare;

(6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

c. 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.

d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

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

Accese pietonale și pentru biciclete

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

(8) 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, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(9) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(10) 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.

ARTICOLUL 8

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:

- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(4) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (3), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către regiile abilitate a lucrărilor de extindere/prelungire/realizare de rețele edilitare.

(5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Realizarea de rețele edilitare

(6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal.

(7) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului 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.

(9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

(18) Lucrările prevăzute la alin. (16) și (17), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

(1) 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



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

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.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții (și concomitent și planșa desenată de „Reglementări Urbanistice”):

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Înălțimea construcțiilor

(4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(5) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. (4) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

(7) 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 regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(8) 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.

(9) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(10) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

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

(12) 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.

(13) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(14) 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.

(15) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), 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.

(3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Spații verzi și plantate

(4) 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 H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(5) 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.

(6) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 40 cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața P.U.Z.-ului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.

Împrejmuiri

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

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

(8) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(9) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, beton „decorativ” sau alte materiale stridente ca textură ori culoare în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public.

(10) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(11) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin P.U.Z. se dorește introducerea terenului în intravilan și reglementarea urbanistică a acestuia, în vederea construirii unei hale pentru activități industriale (producție/depozitare). Prin documentația de urbanism nu se propune parcelarea terenului.

U.T.R.-ul reglementat prin P.U.Z. va fi notat cu **A1isd**. Acesta va avea destinația de **zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare**.

Din planșa de „Reglementări urbanistice” au rezultat următoarele suprafețe:

Suprafață construcții și amenajări sportive:	18875 mp
Suprafață alei, drumuri și parcaje:	12550 mp
<u>Suprafață spații verzi:</u>	<u>22970 mp</u>
Total suprafață teren care a generat P.U.Z.:	10000 mp



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Suprafața edificabilă totală va fi de 35560 mp.

Funcțiunea dominantă al U.T.R.-urilor va fi cea de activități industriale, servicii și depozitare, pentru care se va elabora un set de reglementări precise de conformare și construire.

În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile funcțiunii dominante (spații de producție, birouri, ateliere, locuințe de serviciu, etc).

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei, drumuri, parcaje și spații verzi, precum și cu alte spații destinate dotării și serviciilor impuse de necesitățile investiției.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior. Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter al construcțiilor propuse și/sau în zona verde.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. este S(D)+P+2E. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 15,00 m de la cota terenului sistematizat.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona reglementată prin P.U.Z. va fi destinată activității industriale, servicii și depozitare.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

Unități și subunități funcționale

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z. și 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.

Prin actualul P.U.Z. s-a stabilit o unitate teritorială de referință și anume **A1isd**. Acesta va avea destinația de **zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare**.

Acest U.T.R. detaliază următoarele:

- construcțiile și amenajările, cu funcțiunile complementare;
- circulațiile (alei, drumuri, parcaje) și dotările tehnico-edilitare;
- spațiile verzi.

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului de față.

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

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Unitatea Teritorială de Referință **A1isd** s-a stabilit și spațializat în planșa desenată de „Reglementări urbanistice”.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

U.T.R. A1isd: zonă de activități productive grupate în districte specializate - activități industriale, servicii și depozitare

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive de bunuri (producție "concretă" incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție "abstractă" cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.).

Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în profile industriale diferite sau în profile de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii. Aceste terenuri sunt situate pe latura de est a soselei de centura.

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 3.000 mp. și un front minim la stradă de 50,00 metri. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive mari și mijlocii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea construcțiilor:

- la minim 6,00 m de la aliniament.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:

- minim 10,00 m față de limita laterală din partea de vest;
- minim 5,00 m față de limita laterală din partea de est;
- minim 20,00 m față de limita posterioară (sud);

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. este $S(D)+P+2E$.
- înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 15,00 m de la cota terenului sistematizat.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

administrează resursele subterane de apă.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare 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.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- P.O.T. maxim admis = 70%

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- C.U.T. maxim admis = 2,1

Întocmit,
ARH. MĂRGINEAN ANDREI