

## 1. INTRODUCERE

### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

#### ▪ DENUMIRE LUCRARE

Plan Urbanistic Zonal – **CONSTRUIRE PAVILION ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016**

#### ▪ BENEFICIAR

SC FLOREA GRUP SRL

#### ▪ PROIECTANT GENERAL

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA LAURA IOANA BAURDA

#### ▪ COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI

ARH. LAURA IOANA BAURDA

TH. ADRIAN GOTA

#### ▪ DATA ELABORARII

MARTIE 2022

#### ▪ NR. PROIECT

28-21

#### ▪ ADRESA OBIECTIV

JUDETUL ALBA, IN INTRAVILAN ALBA IULIA, STR. PIETRAR, FN

### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

#### ▪ Solicitari ale temei program

Prin tema-program se solicita intocmirea unui P.U.Z. in care se stabilesc conditiile de amplasare a unei cladiri cu destinatia pavilion administrativ.

#### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata**

Planul Urbanistic Zonal va detalia modul de dezvoltare a acestui teritoriu, in corelare cu prevederile P.U.G si PUZ aprobat si cu necesitatile actuale ale localitatii, stabilind obiectivele, prioritatile si reglementarile de urbanism ce vor fi aplicate in utilizarea terenurilor din teritoriul analizat.

In cadrul P.U.Z. s-au elaborat urmatoarele lucrari de proiectare:

- aducerea la zi a suportului topografic si a datelor cadastrale;
- elaborarea P.U.Z., ca lucrare de proiectare de urbanism ce va reanaliza si detalia prevederile P.U.G. aprobat, in toate domeniile, mod de ocupare a terenurilor, circulatie, dotare tehnico-edilitara, protectia mediului, obiective de interes public, circulatia terenurilor;
- elaborarea Regulamentului Local de Urbanism, prin care sa se stabileasca cu precizie conditiile de constructibilitate astfel incat pe baza lui sa poata fi eliberate Certificate de Urbanism.

Documentatia P.U.Z. se va elabora conform cadrului continut prevazut in "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal", indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul nr. 176N/16.08.2000.

Regulamentul Local de Urbanism va fi intocmit in corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

### □ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

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

P.U.G. municipiul Alba Iulia

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

Ridicare topografica a terenului studiat.

- **Date statistice**

Terenul se invecineaza:

- Strada Pietrar la Est
- proprietati private pe celelalte laturi

Terenul este liber de orice constructie.

Terenul studiat are o suprafata de 8776 mp si se afla in proprietatea SC FLOREA GRUP SRL , conform CF 73557, 73509, 97713.

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

Pentru terenurile din zona s-a solicitat Primariei Alba Iulia, eliberarea unui certificat de urbanism in vederea obtinerii de autorizatii de constructie pentru activitati productive.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### □ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

- **Date privind evolutia zonei**

Pana in prezent, folosinta actuala este teren agricol.

- **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Zona in care urmeaza sa fie amplasat obiectivul face parte din teritoriul municipiului Alba Iulia, fiind situata in extravilanul acestuia.

- **Potential de dezvoltare**

Pe terenurile invecinate s-au elaborat documentatii de urbanism pentru dezvoltarea zonei pentru activitati productive.

### □ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Terenul studiat, aflat in extratravilanul municipiului Alba Iulia este amplasat in partea de Nord-Est a localitatii este incadrat conform P.U.G. Alba Iulia in UTR ZRNI- zona inundabila si se propune introducerea in intravilan pentru o parte din terenul studiat si anume 5599 mp, restul terenului pastrand functiunea initiala, UTR – TA - zona agricola, extravilan.

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

Amplasarea in apropierea zonei imediat adiacente terenului pe care este amplasata hala de prefabricate, teren care a fost introdus in intravilan prin HCL 228/art 5/30.08.2016, permite accesul la infrastructura existenta (accese auto si pietonale, retele tehnico-edilitare).

### □ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Morfologia zonei – din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul incadreaza in zona “culoarului depresionar al Muresului (sector Alba Iulia –Turda)” în zona de pod a a terasei a II-a a raului Mures, situata altimetric in jurul cotelor de 250,00-260,00m (altimetrie relativa cca. 25.00m). Amplasamentul prezinta a suprafata cvasi-plana si usor sub-orizontala cu o buna stabilitate din punct de vedere al potentialului de degradare prin declansarea de alunecari de teren sau altor fenomene geodinamice distructive.

Geologia perimetrului – din punct de vedere geologic, amplasamentul in cauza se incadreaza in sectorul extrem sud-vestic al Bazinului (Depresiunea) Transilvaniei.

Seismicitatea – in conformitate cu prevederile Normativului P 100-1/2006, amplasamentul in cauza se caracterizeaza prin valoarea  $a_g = 0.08g$  (valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare - pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=100$ ani); din punct de vedere al perioadelor de colt, caracteristica este valoarea  $T_c=0.7$ sec.

Adincimea de inghet – conf. STAS 6054/1977, este de circa 0,80–0,90m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Hidrografia si hidrogeologia zonei – cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care prin intermediul principalilor sai afluenti, raurile Ampoi si Sebes, dreneaza intreaga retea hidrografica cu caracter permanent si/sau semipermanent-torential.

### □ 2.4. CIRCULATIA

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

Accesul se face din strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior. Circulatiile care deservesc Pavilionul Administrativ completeaza cele din curtea halei, aceste doua investitii urmand a functiona impreuna.

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

Terenul se invecineaza cu Strada Pietrar.

### □ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

#### ▪ Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

In prezent terenul este folosit ca arabil, pe el neexistand nici o constructie.

#### ▪ Relationari intre functiuni

Se doreste ca intreaga zona sa aiba un caracter mixt – zona pentru activitati productive.

#### Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Folosinta actuala a terenului studiat fiind agricol, prin P.U.Z. se propune introducerea in intravilan a unei parti din terenul studiat, 5599mp si schimbarea destinatiei in teren pentru constructii. Restul terenului va pastra functiunea initiala.

#### ▪ Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile invecinate au functiuni compatibile

- **Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine**

In zona exista deja dotari pentru zona de activitati productive.

- **Asigurarea cu spatii verzi**

Se vor realiza spatii plantate conform plansei de reglementari urbanistice.

- **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Zona se afla in zona cu riscuri naturale – ZRNi = zona inundabila.

- **Principalele disfunctionalitati**

Sunt necesare dotari de interes local in aceasta zona care sa permita dezvoltarea unei zone industriale – pentru activitati de productie.

- **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

- **Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii**

- 2.6.1. **Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale**

Alimentare cu apa, canalizarea si alimentarea cu gaze naturale va fi asigurata in sistem individual.

- 2.6.2. **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de joasa tensiune existenta in vecinatatea zonei studiate pe cheltuiala proprie a beneficiarului.

- **Principalele disfunctionalitati**

Nu este cazul

- **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Conform Ordinului comun al M.A.P.P.M. (nr. 214/RT/1999) – M.L.P.A.T. (nr. 16/NN/1999) si ghidului sau de aplicare, problemele de mediu se trateaza in cadrul unor analize de evaluare a impactului asupra mediului, incluse planurilor de amenajare a teritoriului si planurilor de urbanism.

- **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Propunerea se incadreaza in functiunea zonei

- **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu sunt suprafete supuse unor astfel de riscuri

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

Nu este cazul

- **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

- **Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz**

Nu este cazul

- **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

- **Puncte de vedere ale populatiei**

Se va face consultarea populatiei conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul local al Municipiului Alba Iulia

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

Conform avizului de oportunitate

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

Solicitarea beneficiarului se incadreaza in practica urbanistica si nu creaza disfunctionalitati pentru zonele invecinate

### **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

Prin aceasta documentatie se stabilesc conditiile de amplasare a unei cladiri cu destinatia pavilion administrativ.

Conform PUG terenul studiat se afla in zona agricola din extravilan, imediat adiacent terenului pe care este amplasata hala de prefabricate, teren care a fost introdus in intravilan prin HCL 228/art 5/30.08.2016. Propunerea de extindere a intravilanului este pentru o parte din terenul studiat si anume 5599mp, restul terenului ramanand in extravilan.

Accesul se face din strada Pietrar, care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior. In incinta, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de 1180mp, 83 parcari, din care 4 pentru persoane cu dizabilitati.

Regimul de inaltime propus este P+1, regim de construire izolat, POT 40% si CUT 1.2.

Aliniamentul minim la strada Pietrar va fi de 10.00m iar retragerile la limitele laterale si posterioare este de 3.00m.

#### **REGIMUL JURIDIC**

**Amplasamentul se afla in extravilanul localitatii**

**Natura proprietatii: privata**

**Imobilul este nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zonele de protectie a acestora**

**Servituti care greveaza asupra imobilelor: nu exista.**

#### **REGIMUL ECONOMIC**

**Functiunea dominanta : Zona pentru activitati de productie.**

**Alte functiuni reglementate : Zona cailor de comunicatie rutiera (UTR = Cr)**

#### **REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire : izolat**

**Regim maxim de inaltime admis : P+1**

**Regimul de aliniere a constructiilor**

**retrageri minime fata de aliniament: min 10m fata de limita la strada**

**Retrageri fata de proprietatile vecine: Cod Civil si Pompieri**

**fata de limitele laterale ale parcelei : - retragerile obligatorii la limitele laterale si posterioare este de 3.00m.**

**POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2**

**Organizarea circulatiei : Accesul se face din strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior. Circulatiile care deservesc Pavilionul Administrativ completeaza cele din curtea halei, aceste doua investitii urmand a functiona impreuna.**

**Pe terenurile invecinate exista constructii cu activitati de productie.**

#### **□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

In preambulul elaborarii prezentului P.U.Z. au fost realizate lucrari topografice, insotite de o lucrare de identificare a proprietarilor actuali si respectiv a limitelor de proprietate, astfel incat propunerile P.U.Z. sa asigure o cat mai adecvata abordare a investitiilor in conditiile unor cat mai reduse miscari in regimul proprietatii.

In studiul de impact asupra mediului, elaborat pentru aprobarea P.U.G. municipiul Alba Iulia, au fost identificate urmatoarele surse de poluare care afecteaza calitatea mediului: traficul auto prin emisiile de gazelor de esapament si poluarea fonica, precum si colectarea si depozitarea defectuIoan Dragomir a deseurilor.

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

P.U.G. aprobat stabileste ca suprafata studiata se afla in perimetrul extravilan.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se propune un regim de inaltime al constructiilor maxim P+1 si un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

Prin plastica arhitecturala adoptata, prin materialele folosite si prin volumul acesteia, constructiile se vor armoniza si integra in zona.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

▪ **Organizarea circulatiei si a transportului in comun**

**Accesul se face din strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia PUZ-ului anterior. Circulatiile care deservesc Pavilionul Administrativ completeaza cele din curtea halei, aceste doua investitii urmand a functiona impreuna.**

▪ **Organizarea circulatiei feroviare**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei navale**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei aeriene**

Nu este cazul

▪ **Organizarea circulatiei pietonale**

Accesul la locuinte se va realiza pe o alee auto si pietonala, parcarile vor fi rezolvate in interiorul proprietatii

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

Principalele functiuni propuse ale zonei, grupate pe unitati si subunitati teritoriale, delimitarea zonelor

Se propune crearea unei zone – pentru activitati de productie

Bilant teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>SUPRAFATA ZONEI STUDIMATE</b>	<b>8776</b>	<b>100</b>	<b>8776</b>	<b>100</b>
<b>ZONA IN EXTRAVILAN</b>	<b>8776</b>	<b>100</b>	<b>3177</b>	<b>36.20</b>
<b>ZONA INTRODUSA IN INTRAVILAN</b>	-	<b>0</b>	<b>5599</b>	<b>63.80</b>
SUPRAFATA CONSTRUIBILA	-	-	2240	40
ALEI PIETONALE SI PARCARI	-	-	2459	44
ZONA VERDE	-	-	900	16

**POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2**

### □ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### ▪ Alimentarea cu apa

Se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona.

#### ▪ Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza in sistem individual.

#### ▪ Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin racordarea la rețeaua existenta in zona

#### ▪ Telecomunicatii

Nu sunt rețele in zona studiata, conectarea la acest tip de rețele se va face in functie de viitoarele solicitari

#### ▪ Incalzirea

Energia termica pentru incalzirea spatiilor si prepararea apei calde va fi produsa in centralele proprii ale fiecărei constructii

#### ▪ Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

#### ▪ Salubritate

Colectarea si evacuarea deșeurilor menajere se va face de către serviciile de salubritate, cu respectarea normelor sanitare in vigoare

### □ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

#### ▪ Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Singura sursa de poluare din zona este circulatia auto din zona, pentru care se are in vedere crearea de perdele plantate de protectie, precum si amenajarea unui procent cat mai mare din spatiile verzi.

#### ▪ Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul

#### ▪ Epurarea si preepurarea apelor uzate

Apele uzate colectate de către rețeaua de canalizare a zonei, vor fi preepurate si epurate inaintea deversarii lor in emisar

#### ▪ Depozitarea controlata a deșeurilor

Depozitarea deșeurilor menajere se va face in pubele individuale sau in containere colective, colectarea lor facandu-se de către o firma de salubritate.

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

In zona studiata nu exista terenuri degradate sau maluri care sa necesite lucrari de consolidare

#### ▪ Organizarea sistemelor de spatii verzi

In cadrul zonei s-a prevazut ca un procent semnificativ din suprafata totala sa fie ocupat de spatii verzi si plantatii

#### ▪ Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu exista elemente de patrimoniu care sa necesite instituirea de zone protejate

#### ▪ Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

#### ▪ Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

#### ▪ Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a rețelelor edilitare majore

In momentul de fata nu exista disfunctionalitati, la proiectarea infrastructurii se va tine cont de toti factorii care pot duce la aparitia acestora.

### □ 3.8. Obiective de utilitate publica

Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil

S-au identificat urmatoarele tipuri de proprietate:

- terenuri aflate in proprietate publica de interes local (domeniul public) constituite din terenul ocupat de caile de circulatie;
- terenuri aflate in proprietate privata a persoanelor fizice si juridice constituite din terenul ocupat de constructii.

Circulatia terenurilor intre detinatori

Terenul studiat este format din trei CF-uri, pe care se va amplasa investitia propusa, urmand a se delimita zona care ramane in extravilan.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G.

Conform prevederilor P.U.G., zona studiata va fi cuprinsa in intravilanul localitatii. Prin prezentul P.U.Z. se propune configurarea unei zone pentru activitati de productie

Categori principale de interventie

Schimbarea ponderii intre functiuni prin schimbarea caracterului functional a intregii zone studiate.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Nu este necesara realizarea de P.U.D.-uri pentru detalieri.

**INTOCMIT**  
**ARH. LAURA BAURDA**



## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. insoteste, expliciteaza si reglementeaza modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate pentru "PUZ – **CONSTRUIRE PAVILION ADMINISTRATIV – EXTINDERE ZONA STUDIATA PRIN PUZ APROBAT CU HCL nr. 228/30.08.2016**", amplasata in extravilanul municipiului Alba Iulia, Strada Pietrar.

R.L.U. constituie un act de autoritate al administratiei publice locale care cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

Prevederile prezentului R.L.U. aplica conceptia generala care a stat la baza P.U.Z. cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G. municipiul Alba Iulia.

Modificarea R.L.U. aprobat se va face numai in conformitate cu prevederile R.G.U. Aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale R.L.U. se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este intocmit cu respectarea tuturor actelor legislative si normativelor in vigoare:

R.G.U. aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U. aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000;

Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de I.N.C.D.U.A.T. URBANPROIECT Bucuresti indicativ GM010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000;

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

R.L.U. aferent P.U.Z. detaliaza prevederile R.G.U. conform conditiilor specifice fiecarei zone si preia prevederile cuprinse in documentatiile de urbanism sau de amenajare a teritoriului aprobate conform legii si care au stat la baza elaborarii prezentului P.U.Z.

### **3. Domeniul de aplicare**

R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor pe teritoriul studiat.

Prezentul R.L.U. se aplica pe terenul studiat si amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia, str. Ioan Dragomir .

Definire zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat care include zona pentru activitati de productie;
- zona domeniului public care cuprinde viitoarele strazi.

## II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

### 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

- **4.1 Terenuri Agricole in extravilan**  
Nu este cazul
- **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**  
Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- **4.3 Suprafete impadurite**  
Nu este cazul
- **4.4 Resursele subsolului**  
Nu este cazul
- **4.5 Resure de apa si platforme meteorologice**  
Nu este cazul
- **4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate**  
Nu este cazul
- **4.7 Zone construite protejate**  
Nu este cazul

### 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

- **5.1 Expunerea la riscuri naturale**  
Nu este cazul
- **5.2 Expunerea la riscuri tehnologice**  
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana
- **5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice**  
Nu este cazul
- **5.4 Asigurarea echiparii edilitare**  
Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, in sistem centralizat sau individual, cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.
- **5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor**  
Autorizarea executarii lucrarilor de reparati, modernizari, re compartimentari functionala se face cu conditia asigurarii compatabilitatii dintre functiunile din aceeasi cladire si din cladirile invecinate
- **5.6 Procentul de ocupare a terenului**  
P.O.T. propus = 40%
- **5.7 Lucrari de utilitate publica**  
Strada Pietrar a fost modernizata anterior si nu necesita interventii asupra sa.

## **6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **□ 6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Amplasarea constructiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat. Se va urmari amplasarea incaperilor incat sa se asigure insorirea si lumina naturala.

### **□ 6.2 Amplasarea fata de drumurile publice**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Cladirile vor fi amplasate retrase la 10m fata de strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia Puz-ului anterior.

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile**

Nu este cazul

### **□ 6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA**

Nu este cazul

### **□ 6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul

### **□ 6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul

### **□ 6.7. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerile fata de strada vor fi de 10m fata de strada Pietrar care a fost reglementata cu ocazia Puz-ului anterior.

Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

### **□ 6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.**

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei vor fi de 3m.

Anexele vor respecta de asemenea retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei stabilite in planșa de reglementari urbanistice

## **7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **□ 7.1 Accese carosabile**

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

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

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

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

### **□ 7.2 Accese pietonale**

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare unde este cazul.

## 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

### □ 8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existentă

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, in sistem centralizat sau individual, cu capacitate corespunzatoare, extinderea acestora sau altele noi, pentru care exista surse de finantare asigurate de investitori sau care beneficiaza de surse definantare atrase potrivit legii.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

### □ 8.2. Realizarea de retele edilitare

Unde nu este posibila racordarea la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem individual care sa respecte normele sanitare si de protectia mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum si prevederile Codului Civil;

### □ 8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

In momentul executarii sistemelor centralizate de alimentare cu apa si canalizare in zona, proprietarul se obliga sa racordeze constructia conform regulilor impuse de Consiliul Local;

## 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii

### □ 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Suprafata minima a parcelei este de 5599mp.

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I si de catre Primaria Alba Iulia

### □ 9.2. Înălțimea construcțiilor

Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim P+1 Hmax = 12.00m.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

### □ 9.3. Aspectul exterior al constructiilor

Materialele si tehnicile de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate.

## 10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

### □ 10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se aproba numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar este: un loc de parcare-garare pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

□ **10.2. Spatii verzi plantate.**

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii

□ **10.3. Imprejmuirile**

Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare proprietar pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

La strada imprejmuirea va avea partea inferioara opaca pe o inaltime de 0.6m iar partea superioara transparenta pina la o inaltime de 1.60m. Gardurile dintre proprietati vor avea inaltimea maxima de 2.00 m.

### **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

#### **11. Unitati si subunitati functionale.**

In cadrul UTR = activitati de productie, urmatoarele zone:

- zona domeniului privat, activitati de productie, P+1
- zona domeniului public, cai de comunicatii rutiere – Cr

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

Pentru fiecare zona functionala prevederile R.L.U. cuprind reglementari specifice, grupate in trei capitole:

- Generalitati
  - Utilizare functionala
  - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor
- 
- Generalitati  
Tipurile de zone functionale;  
Functiunea dominanta a zonei;  
Functiuni complementare admise zonei.
  - Utilizare functionala  
Utilizari permise;  
Utilizari permise cu conditii;  
Utilizari interzise.
  - Conditii de amplasare si conformare a constructiilor  
Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii  
Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;  
Reguli cu privire la echiparea edilitara;  
Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;  
Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Pegulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

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

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. = zona activitati de productie

Prin prezentul P.U.Z. se pastreaza unitatea teritoriala propusa prin PUG

## **1. Generalitati**

1.1. Tipurile de zone functionale:

Zona industriala – activitati de productie

Zona cailor de comunicatie rutiera.

1.2. Functiunea dominanta a zonei

Zona industriala – activitati de productie

1.3. Functiuni complementare admise zonei:

- Constructii industriale – activitati de productie
- echipamente publice.

## **2. Utilizare functionala**

2.1. Utilizari permise

Sunt permise urmatoarele utilizari:

- activități productive de diferite profile 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. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care sunt compatibile ca vecinătate;
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- birouri profesionale, tehnice și manageriale.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.

2.3. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat; amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unitati vor fi retrase de la circulatiile principale de acces in oras si de la linia de cale ferata principala si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

## **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

Retragerile fata de strada vor fi de 10m.

Anexele respecta de asemenea aliniamentul stabilit prin prezenta documentatie de urbanism.

Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi 3m.

### 3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au accesul direct sau prin servitute la drumul public.

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

Accese pietonale – se vor prevedea la toate cladirile; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Reglementari pentru cai de circulatie rutiera Cr

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

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

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

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

### 3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Se pot realiza orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta, sau la un sistem individual de colectare.

Trebuie sa se respecte zonele de protectie a retelelor care sunt in perimetrul intravilan.

Se recomanda ca sursele, constructiile si instalatiile centrale de alimentare cu apa potabila precum si retele de distributie sa se protejeze prin instituirea zonelor de protectie sanitara cu regim sever si zonelor de restrictie conform reglementarilor in vigoare si se interzic racorduri, comunicatii si legaturi ale retelei de apa potabila si retelei de apa destinate altor scopuri.

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

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zone de activitati productive, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

**POT max. admis =40%, CUT max.admis = 1.2**

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

Zonele verzi din jurul cladirilor vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi, care trebuie sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. Proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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

**INTOCMIT  
ARH. LAURA IOANA BAURDA**