



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013; tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

Nr.Proiect 395/2023

PROIECT NR. 395/2023

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA IN MI

Loc. Alba Iulia, Str. Atelierului, Nr. 2-8, jud. Alba

BENEFICIAR: SC EUROKAF MARKETNG SRL

PROIECTANT: ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: Aprilie 2024



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
 - 2.1. Evolutia zonei
 - 2.2. Incadrarea in localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulatia
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea edilitara
 - 2.7. Probleme de mediu
 - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
 - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
 - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulatiei
 - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
 - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
 - 3.7. Protectia mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | plansa 3 |
| 5. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |



INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA IN MI

- Loc. Alba Iulia, Str. Atelierului, Nr. 2-8, jud. Alba
- **NR. PROIECT: 395/2023**
- **BENEFICIAR: SC EUROKAF MARKETNG SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: FEBRUARIE 2024**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste:

- mentinerea zonificarii **MI – zona mixta situata in zona industriala- servicii, comert/activitati de productie.**
- se va studia amenajarea incintei cu parcar, alei, platforme si zone verzi. Studiarea aliniamentelor laterale, fata si spate, accese si circulatii, parcar.
- **Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiat**

Terenul studiat se afla in intravilanul mun. Alba Iulia, zona mixta situata in zona industriala – servicii si activitati de productie, pe str. Atelierului, jud Alba. Natura proprietatii sau titlul asupra imobilului, extras CF : privata a persoanelor juridice Eurokaf Marketing SRL, si este compus din urmatoarele :

 - CF nr. 89657, S = 6 900 mp, str. Atelierului nr. 6; C1 – Sc = 476 mp, Sd = 597, Rh = P+Ep; C2 – Sc = Sd = 576 mp, Rh = P; C3 – Sc = Sd = 576 mp, Rh = P.
 - CF nr. 80190, S = 2800 mp, Str. Atelierului, jud. Alba, liber de constructii, neimprejmuit.
 - CF nr. 112332, S = 2448 mp, str. Atelierului nr. 2, jud. Alba, liber de constructii, neimprejmuit.
 - CF nr. 112331, S = 3152 mp, str. Atelierului, jud. Alba, liber de constructii, neimprejmuit.
 - CF nr. 93933, S = 6004 mp, str. Atelierului, jud. Alba, liber de constructii, neimprejmuit.
 - CF nr. 93930, S = 1888 mp, str. Atelierului, jud. Alba, liber de constructii, neimprejmuit.
 - CF nr. 94037, S = 6892 mp, str. Atelierului, nr. 8, jud. Alba, liber de constructii, neimprejmuit.

□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- Plan Urbanistic de Detaliu, aprobat cu HCL nr. 210 din 28.07.2020 – „Construire showroom si service auto” – ENB Medcom SRL, PUD aprobat cu HCL 281/2017 – „Construire



Hala depozitare produse alimentare si nealimentare, birouri si imprejmuire"-Eurokaf marketing SRL, PUD aprobat cu HCL 389/2012 „Construire atelier arta plastica”

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin **CF nr. 94037, 89657, 93933, 93930, 112332, 112331, 80190, S= 30.084 mp**, avand categoria de folosinta curti constructii si arabil.

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

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUD aprobat cu HCL 210/2020 (Construire showroom si service auto).

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord -est a mun. Alba Iulia cu acces din str. Atelierului, strada care face legatura cu strada Al. Ioan Cuza in partea de nord a parcelei si care are un profil variabil intre 3.90 – 5.30 m

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de hale de productie si servicii. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei.

Terenul studiat aflandu-se in zona mixta situata in zona industriala are potential de dezvoltare ca si zona mixta de servicii, comert / activitati de productie.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, in zona "Barabant" pe strada Atelierului, nr. 2-8, cu acces din strada Atelierului.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de racordare pentru amplasamentul studiat.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA



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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, care asigura necesarul de circulatii din zona.

Se mentine dezvoltarea si modernizarea strazii Atelierului prin PUD aprobat cu HCL nr. 210 art.5 din 2020 – “Construire showroom si service auto”, cu profil de 8.00 m, conform plansa 02_Reglementari urbanistice.

In zona, predominant este transportul rutier.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiată

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil, curti constructii.*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil.*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de productie, servicii si activitati de productie, in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **UTR MI.**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare zona industriala si de servicii.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile industriale si de servicii din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona mixta situata in zona industriala, asigurarea cu servicii a zonei se va face din vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt in domeniul cailor de comunicatie rutiera, strada Atelierului prezentand un finisaj la nivelul balastului compactat, fara trotuare.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in zona studiată exista atat retea de alimentare cu apa, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale la care exista bransamente, mai putin reseaua de canalizare, care se propune spre extindere in zona studiată.



2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru o dezvoltare industrială.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- imobilul studiat se afla in zona de protectie a cai ferate – 100 m stanga-dreapta din axul cel mai apropiat linii de cale ferata.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora .

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 450/2021 completat de HCL 78/2022, in curs de derulare.

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

Se propune:

- mentinerea zonificarii **MI – zona mixta situata in zona industrială- servicii, comert/activitati de productie.**
- Pentru detaierea pe parcela areglementarilor aprobate se va studia amenajarea incintei cu parcar, alei, platforme si zone verzi. Studiarea aliniamentelor laterale, fata si spate, accese si circulatii, parcar.

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

Se propune:

- mentinerea zonificarii **MI – zona mixta situata in zona industrială- servicii, comert/activitati de productie.**
- se va studia amenajarea incintei cu parcar, alei, platforme si zone verzi. Studiarea aliniamentelor laterale, fata si spate, accese si circulatii, parcar.
- Se va elimina canalul de desecare existent in cadastru, fara functiune actualmente, canal care fragmenteaza proprietatea particulara, prin trecere in teren proprietate private a municipiului si achizitionare de catre beneficiar.



3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,90 m – 1.00 m sol vegetal;

- argila prafoasa cafenie – roscata plastic vartoasa cu o grosime de 3.50 – 4.50 m,

Strat de fundare: nisip argilos cafeniu plastic consistent si partial argile prafoase – nisipoase plastic consistente.

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 :- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 320 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand $a_g = 0,08 g$ si $T_c = 0,7 sec$.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 :- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate intercepta in aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafata tertiar (argile marnoase cenusii cu intercalatii de nisipuri slab gresificate) la o adancime variabila de 4.00:- 6.00 m in functie de configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona "**UTR MI – zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014**". Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit industrial urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea constructiilor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 30084 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil si curti constructii, vor fi transformate in teren pentru constructii, cu loturi deservite de strada Atelierului.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de servicii, activitati de productie, depozitare.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii investitiilor, si din fondurile investitorilor/proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Alexandru Ioan Cuza, str. Atelierului)

Prin PUZ actual **se mentine reglementarea anterioara a tramei stradale propuse.**



Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.

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

Funciunea zonei studiate este de zona mixta situata in zona industriala.

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea zonificarii **MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii , cu maxim P+2E niveluri, regim de inalitmi maxim 12.00 m, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014,**

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **MI - zona mixta situata in zona industriala, cu maxim P+2E niveluri.**

In zona studiată vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strada modernizata.

Bilant Teritorial

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:	30 084	100	30 084	100
M - Zona mixta situata in zona industriala - servicii/activitati de productie	30 084	100	30 084	100
1. MI - ZONA PENTRU CONSTRUIRE HALE din care:	6900	22.93	30 045.56	99.86
SUPRAFATA EDIFICABILA AFERENTA LOCUINTELOR SI ANEXELOR ACESTORA	1628.00	5.41	24505.36	81.45
ZONA DESTINATA ACCESULUI LA LOT SI ZONA VERDE	1545.00	5.13	5367.94	17.84
ZONA OCUPATA DE VECIN	72.96	0.24	172.26	0.57
2. Cr - ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:	-	-	40.10	0.14
SUPRAFATA AFERENTA DRUMURILOR	-	-	40.10	0.14
SUPRAFATA AFERENTA TROTUARELOR	-	-	-	-

□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa este realizata in sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere



Canalizarea apelor uzate menajere se va realiza in sistem centralizat prin racordarea la reseaua de canalizare propusa spre extindere in zona studiata.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale este realizata in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica este realizata prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz .

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate a orasului pe baza de contract.

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol, teren constructii) cu functiunea de servicii, activitati productive, depozitare, conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care isi desfasoara activitatea, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- NU este cazul – se propune extinderea retelei de canalizare din proximitate.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, proprietarii din zona sunt obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, deseuri industriale etc.

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protectie a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul



Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea dezvoltarii si modernizarii strazii Atelierului.

3.8. Obiective de utilitate publica

Pentru reglementarea juridica a strazii aprobate urbanistic prin PUD aprobat cu HCL 210/2020 (**CONSTRUIRE SHOWROOM SI SERVICE AUTO**) si modernizarea profilului strazi Atelierului se propune ca terenul aferent aflat in proprietatea privata a beneficiarilor cu suprafata de 40,10 mp, dupa parcelare, categoria de folosinta sa ii fie schimbata din arabil in drum. Daca beneficiarii doresc, dupa aprobarea PUZ-ului, terenurile aferente strazilor pentru dezvoltare pot fi cedate primariei – domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata mentinerea zonificarii MI - zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/ activitati de productie, cu maxim P+2E niveluri.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**





REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA IN MI

Loc. Alba Iulia, Str. Atelierului, Nr. 2-8, jud. Alba

NR. PROIECT: 395/2023

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
6. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
7. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitara
10. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- Unitatea teritoriala de referinta actuala/se mentine **UTR MI - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE – SUBZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, COMERT – ACTIVITATI DE PRODUCTIE,**

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:



ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE ZONA MIXTA IN MI

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si expliciteaza, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism 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 Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare
- legea 50/91 republicata cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament reglementeaza terenurile stabilite prin avizul de oportunitate situate in partea de nord-est a municipiului Alba Iulia, amplasament situat in intravilan.

Teren ce a generat PUZ este amplasat pe str. Atelierului (acces din A.I.Cuza) ,nr. 2-8, jud. Alba, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR **MI**.

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:



- **domeniul privat UTR MI** , pe care urmeaza a fi amplasate halele de productie si depozitare cu regim de inaltime max. **P+2E**;
- **zona a domeniului public alocat circulatiilor**, reprezentat de str. Atelierului propusa spre modernizare.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile

locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei,

având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;

b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;

c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice



Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice, zona studiata nu se afla in zona de locuinte conf, PUG si RLU aferent.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014), precum si prevederile Codului Civil; Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei reglementate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati sau se vor realiza in parteneriat public-privat.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Conform P.U.G. zona analizata se afla in UTR MI – zona mixta situata in zona industrială.

Functiunea zonei se va mentine cu precizarea si clarificarea reglementarilor detaliate de nivel PUZ.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT propus = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conform cerintelor temei de proiectare si a limitelor de proprietate catre aliniament si laterale/spate.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

- α.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- β.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.



Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni industriale este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

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

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

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 linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune retrageri fata de aliniament – conform plansa reglementari - zonificare:

Pe latura nordica a zonei reglementate, deschidere la strada Atelierului, retragerea poate fi variabila dar nu mai putin de **6 m** din limita de proprietate

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de **6,0** metri.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru modernizarea strazi Atelierului, la suprafelele de teren ce se vor ceda se va schimba categoria de folosinta a terenului din ”curti constructii” in ”drum”.

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piste de biciclete, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata gravate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada propusa spre modernizare prin actualul PUZ este prevazuta cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente



Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

c) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

9.1. Parcelele existente se vor unifica intr-un lot cu dimensiuni de aproximativ 125 M (STRADA Atelierului x 234 m.

Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

Se va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primarie pe baza planurilor de sistematizare.

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazi propuse se va schimba categoria de folosinta a terenului din "curti constructii" in "drum".

9.2. Înălțimea construcțiilor

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

Regim de inaltime maxim P+2E (parter, +2 etaje)

H maxim: - constructii = +12 m masurat de la cota +/- 0.00

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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



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.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea:

- 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;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înalțimile inconjurătoare.

Finisaje exterioare:

Specifice zonei mixte cu caracter industrial si tipologiei de structura metalica.

- *sunt premise culorile in combinatie cu culorile din paletarul RAL sau cu alte materiale/textura/culori.*
- *clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje;*
- *anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;*
- *se interzice folosirea, azbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea clădirilor și anexelor;*
- *se interzice utilizarea acoperisurilor cu invelitori in culori stridente*
- *se interzice utilizarea culorilor stridente pentru mai mult de 20% din suprafata fiecarei fatade*
- *se recomanda utilizarea materialelor si finisajelor in culori naturale si pastelate.*
- *pentru acoperisurile tip terasa se recomanda realizarea de acoperisuri inierbate.*

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

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu și nu pe domeniul public.

Numărul de locuri de parcare minim necesar conform NP01597 și RGU aprobat cu HG 525/1996.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje nu se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta câte 1 arbore, amplasat în așa fel încât pe parcursul unei zile din anotimpul cald să umbrească minim 2 locuri de parcare.

10.2. Spatii verzi plantate.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată (dacă este cazul), va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- 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 frontal 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;

10.3. Imprejmuirile



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

- imprejmirile 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. In 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 in incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

Se va realiza un spatiu amenajat - platforma ecologica unde se vor depozita pubelele de gunoi selectiv, inclusiv pubele pentru eventualele deseuri industriale. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

In cadrul loturilor studiate/reglementate in **UTR MI - Zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati de productie** se stabilesc urmatoarele zone:

UTR MI - ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA

MI - cu Subzona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati de productie (zona edificabila constructii)

Se defineste lotul constructibil pentru, zona mixta ca avand:

Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

Regim de inaltime maxim P+2E (parter, +2 etaje)

H maxim : constructii = +12 m masurat de la cota +/- 0.00

C Zona cai de comunicatie rutiera

Cr – Subzona strazi , circulatie auto si pietonala – se mentin reglementarile din PUG aprobat prin HCL 158/2014 - zona cu circulatii auto si pietonale – strazi

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

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

1- generalitati;

2- utilizare functionala;

3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati



- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale :

UTR MI - zona mixta situata in zona industrială – servicii, comert / activitati de productie

UTR MI ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE

Se defineste lotul construibil pentru, zona mixta situata in zona industrială ca avand:

Suprafata minima (lot minim) = 1000.00 mp

Regim de inaltime maxim P+2E (parter, +2 etaje)

H maxim - constructii = +12 m masurat de la cota +/- 0.00

1.2. Functiunea dominanta a zonei propusa in actualul PUZ este : ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, COMERT / ACTIVITATI DE PRODUCTIE

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

-activități productive de diferite profile (agro-industriale, industriale) avand in general mărimi mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese si platforme pentru mijloace auto – încărcat / descărcat și manevre (inclusi containere). In mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari in 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 si manageriale.

- parcaje la sol și multietajate;

- stații de intretinere și reparații auto;

- stații de benzină;

- comert, alimentație publică și servicii personale;



- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

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.

- 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;

- in cazul conversiei funcționale este necesara identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- in cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

2.6. Utilizari interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;

- amplasarea pe DN si DJ a activitatilor 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 in interiorul limitelor in care poluarea depășește CMA.

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Pe latura NORD – strada Atelierului, retragerea este de minim 6 m.

Distanta fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei va fi de minim jumătate din inaltimea cladirii dar nu mai puțin de **6,0** metri.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau PRIVAT.

Accese carosabile

- lotul reglementat va avea prevazut accese carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesese vor fi directe.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale conform fluxurilor specifice functiunii de servicii medicale, se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.



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

Accesul la terenul studiat se face din Strada Atelierului, cu acces din str. Al. I. Cuza (pe unde se va face accesul traficului greu). Accesul auto si pietonal se poate face prin ambele accesuri. Strada Atelierului se va moderniza la un profil de 8 m conform documentatiilor de urbanism aprobate.

Pentru toate caile rutiere se impun si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea 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, tinand cont si de reglementarile

ISU;

- realizarea fasiilor de protectie.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119 / 2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil ;

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

Parcelarea

Subzona MI - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- c) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in

prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
UTR	MI	MI
Izolot	1000 mp	20 m – pentru lot

Procentul de ocupare al terenului

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

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.



Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.6** (CUT max.)

H maxim = P+2 (12.00 m)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, conform normativ NP 015 - 1997. Spațiile verzi, plantate cu arbori și arbuști, vor avea rol de îmbunătățire a microclimatului, plantatii tip perdele de protecție, în aliniament, etc.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

Plansele care cuprind delimitarea și repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. ALBA si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale. Aceasta este:

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA – UTR MI - ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE**

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

