

## **PROIECT NR. 6/2023**

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN MA2 IN MI PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE**

Alba Iulia, str. A.I. Cuza, nr. 27A, jud. Alba

**BENEFICIARI: PRIMA SEMENTI SRL reprezentata prin OLTEAN TIBERIU**

**PROIECTANT : SC ARB Design Gruppe SRL**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

- **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN ILIE  
ARH. BEMBEA RAZVAN**

Data: 2024

Exemplar nr.

## **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

### **PIESE DESENATE**

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                       | <i>plansa 0</i>  |
| 2. Incadrare in PUG                              | <i>plansa 0'</i> |
| 3. Situatia existenta si disfunctionalitati      | <i>plansa 1</i>  |
| 4. Reglementari urbanistice – zonificare         | <i>plansa 2</i>  |
| 5. Reglementari urbanistice – Mobilare           | <i>plansa 2'</i> |
| 6. Reglementari urbanistice – echipare edilitara | <i>plansa 3</i>  |
| 7. Proprietatea asupra terenurilor               | <i>plansa 4</i>  |

INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE :**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL– MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN MA2 IN MI  
PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE**
- **NR. PROIECT :** 6/2023
- BENEFICIAR :** PRIMA SEMENTI SRL reprezentata prin OLTEAN TIBERIU
- ADRESA OBIECTIV :** Loc. Alba Iulia, str. A.I. Cuza, nr. 27A, jud. Alba
- **FAZA :** PUZ
- **PROIECTANT GENERAL:**  
S. C. ARB Design Gruppe S.R.L.
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN  
- arh. BEMBEA RAZVAN  
- arh. BOTAŞ SERGIU
- **DATA ELABORARII:** 2023

#### □ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Zona studiata prin prezentul Plan Urbanistic Zonal in suprafata totala de 339610.1 mp este situat in intravilan, in partea nord-estica a localitatii Alba Iulia. Zona studiata se intinde spre parte de nord pana la parcela cu CF 77719, spre sud se intinde pana la aleea carosabila de acces la Uzina Electrica (zona de locuinte-L3a), la est se intinde pana la al doilea rand de parcele amplasate in lungul axului strazii A.I. Cuza, iar la vest pana zona de locuinte individuale (L3a).

Conform avizului de oportunitate emis de catre serviciul urbanism al primariei Alba Iulia, se va studia intreaga zona delimitata mai sus si se vor reglementa doar pe terenurile listate mai jos inclusiv retragerile fata de aliniament a terenurile invecinate, nereglementate.

Zona reglementata prin prezentul PUZ in suprafata de 31738.0 mp se intinde :

- la SUD inclusiv pana la imobilele identificate prin CF : 74734, 101880
- la VEST inclusiv pana la imobilele identificate prin CF : 74699, 74702
- la NORD aleea (ID 850) din strada A.I. Cuza
- la EST str. A.I. Cuza

Zona reglementata	31738	100%
Nr. CF	mp	%
<b>CF 119723</b>	<b>7348</b>	<b>23.1</b>
CF 72499	3494	11.0
CF 74702	5330	16.8
CF 74699	5376	16.9
CF 101880	2822	8.9
CF 74734	2315	7.3
CF 75672	876	2.8
CF 78293	4177	13.2

Teren ce a generat PUZ : **CF 119723**

Prin prezenta documentatie se doreste :

- modificarea reglementarilor din MA2 in MI pentru parcela identificata prin CF 119723
- propunerea unei retrageri variabile a cladirilor fata de aliniament pentru a crea o imagine urbana unitara
- modernizarea strazii ID 850 la un profil de 12 m

Din punct de vedere al regimului economic folosinta actuala a zonei studiate este curti constructii in intravilan.

**Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată :**

***Zona propusa spre reglementare este o zona destructurata cu valente de zona industriala si cu functiuni incompatibile cu MA2 astfel se propune ca prin reglementarile urbanistice sa se creeze o imagine urbana unitara.***

### 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 Strajan "S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine

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

- Studiu de fundamentare privind circulatiile si accesele carosabile
- Studiu de fundamentare privind compatibilitatea functiunilor
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu de fundamentare privind colectarea apelor pluviale

#### **Date statistice**

Terenul ce a generat PUZ se invecineaza:

- **N** cu strada ID 850
- **E** cu strada A.I.Cuza
- **S** cu CF 78293
- **V** cu CF 72499

Pe teren se afla o constructie cu functiunea cabina paza.

În urma obținerii avizului de oportunitate s-a dispus extinderea zonei reglementate conform plansei Reglementari Urbanistice, parte componenta a prezentului PUZ.

### **Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei**

Zona studiată a fost cuprinsă și analizată în PUG Municipiului Alba Iulia aprobat cu HCL 158 din 2014. Zona fiind reglementată ca UTR MA – zona mixtă situată în afara zonei protejate.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI**

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în partea de nord-vest a Mun. Alba Iulia - pe partea dreaptă a străzii A.I.Cuza pe sensul de mers spre centrul orașului.

În perioada pre-1990, Alba Iulia găzduia fabrica "Refractara", un gigant în producția de cărămizi refractare, reprezentând un simbol al industrializării și modernității. Cu peste 2.500 de angajați și o producție semnificativă, fabrica era un important pilon economic și furniza cărămizi pentru marile combinate siderurgice din țară. După schimbările din anii '90, fabrica a suferit un declin rapid, culminând cu lichidarea și demolarea sa. În prezent, terenul de aproximativ 17 hectare este în proces de regenerare. Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, în vigoare, suprafața de teren studiată are folosința actuală de curți construcții.

#### **Caracteristici semnificative ale zonei, relateazăte cu evoluția localității**

Întreaga zonă a suferit în ultimii ani un proces de degradare. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local strada A.I.Cuza.

#### **Potential de dezvoltare**

Terenul studiat se află marginit la nord și la est de zone mixte situate în zona industrială. Accesul traficului greu se va face pe strada ID 850 la fel ca traficul de la zonele mixte situate în zona industrială, astfel terenul are acces la o stradă pe care circulă mașini de mare tonaj și este marginit de funcțiuni industriale deci are un potențial bun de dezvoltare spre zonă mixtă situată în zona industrială.

### **□ 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul studiat se află în partea de nord-vest a Mun. Alba Iulia - pe partea dreaptă a străzii A.I.Cuza sens de mers spre centrul orașului.

Conform P.U.G. Mun. Alba Iulia, în vigoare, suprafața de teren studiată are folosința actuală de curți construcții și este în intravilan.

#### **Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.**

Rețeaua de energie electrică, rețeaua de apă și canalizare și rețeaua de gaz metan sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de racordare la toate utilitățile existente/necesare.

### **□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale**

Municipiul Alba Iulia, cuprinde formațiuni ce aparțin unităților structurale majore: Unitatea Munților Apuseni și Unitatea Bazinului Transilvaniei. Ea se suprapune peste zona estică a Munților Vințului, sud-vestică a Munților Trascău (sud-estul Apusenilor Sudici) și sud – vestul Bazinului Transilvaniei.

Terenul cercetat este localizat în partea nord-estică a municipiului Alba Iulia, în zona construită a municipiului și morfologic în zona de luncă, cu altitudinea medie de 226.00 m.

Perimetrul cercetat este în suprafață de 7348 mp și se prezintă plan, având un contur poligonal neregulat, fără denivelări importante.

Zona climatică: III, caracterizată de o temperatură exterioară convențională de calcul de -18 gr.C

Zona seismică : F Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este : 0,10g. Perioada de colt  $T_c = 0,7$ .

### **□ 2.4. CIRCULAȚIA**

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

Circulația în zona este alcătuită din:

-Strada A.I. Cuza, care reprezintă circulația majoră din zona și care se află poziționată pe latura de est a zonei studiate

-Strada ID 850, care se află pe latura de nord are un profil de 6 m și nu are o delimitare clară între zona pietonală și cea auto.

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

În cadrul PUZ-ului actual se dorește modernizarea străzii ID 850 de la un profil de 6 m la un profil de 12m, 2x trotuar de 1.5 m, 2 x bandă de bicicletă de 1 m și 2 x bandă de circulație auto de 3.5 m.

#### **Principalele disfuncționalități**

-lipsa aleei pietonale, zona de nord a frontului vest a străzii A.I.Cuza, UTR MI

-lipsa unei bune delimitări a zonelor de circulație pentru autovehicule, pietoni, velo și zone verzi pe str. ID 850

-lipsa coerenței la nivel de îmbracaminte a cailor de comunicație (asfalt și pavaj)

### **□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Categorie de folosință a terenului studiat: *curți construcții*

Categorie de folosință a terenurilor din zona: *curți construcții*

În exteriorul zonei reglementate dar în interiorul zonei studiate se află o parcelă cu funcțiune de spalatorie covoare (din categoria spalatoriilor chimice) care se potrivește cu funcțiunile permise de la UTR MI

Conform descrierii din RLU, UTR MA2 zona are alocat cel puțin 30% din SDC, arie destinată locuirii, iar în prezent acestea procent se apropie de zero.

### **Relationari între functiuni**

Conform P.U.G. zona analizată se află în UTR MA2 – zona mixtă situată în afara zonei protejate, care momentan are valente de zona industrială. Pe latura de nord și de est a zonei studiate se află UTR MI, zona mixtă situată în zona industrială, astfel conform studiului de fundamentare privind compatibilitatea funcțiilor această amplasare este favorabilă având o zonă de buffer constituită din funcțiuni precum: sedii de firme, hala ITP, servicii, etc. Această zonă de buffer împreună cu noua zonificare MI creează o zonă omogenă funcțională care chiar dacă ar aduce un volum de trafic în plus, prin poziționarea parcelei în relație cu str. A. I. Cuza, nu produce un disconfort fonic suplimentar.

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

P.O.T. = 0      C.U.T. = 0

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Nu este cazul.

### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se află în proximitatea unor zone cu servicii.

### **Asigurarea cu spații verzi**

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Conform PUG actual terenul studiat nu este într-o zonă care prezintă riscuri naturale.

## **Principalele disfuncționalități**

- nu există o delimitare funcțională a terenurilor
- aliniament fragmentat pe frontul vestic a străzii A.I. Cuza

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

### **Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității**

#### **2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale**

Pe străzile care delimitează zona studiată există rețele de alimentare cu apă, canalizare și rețea de gaz metan în sistem centralizat.

#### **2.6.2. Alimentarea cu energie electrică**

În zona studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

## **Principalele disfuncționalități**

Disfuncționalitățile principale sunt :

-prin modernizarea străzii ID 850 de la un profil de 6 m la un profil de 12 m, stâlpii de curent electric ajung să fie poziționați pe trotuar, acest lucru va face troturul impracticabil.

## ❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare istorica datorata functiunilor industriale care au existat pe amplasament. Problemele de mediu existente sunt datorate exclusive terenurilor virane – cu potential de generate pulberi la momentul existentei unor curenti de aer majori.

**Apele pluviale**, conventional curate provenite de pe inelitori vor fi colectate in bazin/ bazine de retentie iar apa va fi folosita la irigatii sau daca este posibil se va deversa controlat direct in emisar.

### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctionalitati 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**

- nu este cazul, retelele edilitare sunt definitive, echipeaza ambele strazi si nu sunt necesare lucrari de protective/deviere a acestora.

### **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.

### **Principalele disfunctionalitati**

- lipsa spatiilor verzi amenajate pe str. ID 850
- nu este asigurata preluarea apelor pluviale din zona

## ❑ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei, se va efectua conform ordinului MDRT nr. 2701/2010.

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

Este evidentiat prin avizul de oportunitate nr. 5/2024 emis de Directia de Amenajare a Teritoriului si Urbanism din cadrul primariei Alba Iulia, intentia de restructurare a zonei propuse spre reglementare.

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

Amplasamentul propus pentru realizarea investitiei se afla intr-o zona mixta cu caracter industrial, avand o reglementare urbanistica propusa de zona mixta in situata in zona industrială. Amplasat la



intersecția dintre str. ID 850 cu str. A. I. Cuza, este benefică atât pentru funcțiunea propusă, obiectivele existente cât și pentru dezvoltarea ulterioară.

Acces la terenul studiat se poate face atât din str. A.I. Cuza cât și din str. ID 850.

**Indicatori de urbanism propusi:**

POT max = 40%

CUT max = 1.6 ACD/mp

**Regim de înălțime maxim P+2 (parțial, parter +2 etaje)**

**H maxim :**

-construcții = +12 m măsurat de la cota + 0.00

### 3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scară 1 / 1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice .

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul cercetat se încadrează în zona de terasă superioară bine individualizată ce se dezvoltă larg pe malul drept al râului Mure. Terenul se prezintă orizontal cu rare denivelări importante, stabil nefiind identificate forme sau urme de degradare sub acțiunea fenomenelor fizico-mecanice majore (forme sau urme de alunecare). Actual terenul este folosit drept teren liber.

**Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor :**

În urma executării forajului geotehnic, a analizelor și a prelucrării datelor, pe amplasamentul cercetat a fost pusă în evidență o stratificație a cărei succesiune pe verticală se prezintă astfel:

CRT	NR. SANT	LOCALIZARE	ADANCIME SONDAJ(m)	NIVEL STABILIZAT	HIDROSTATIC
1.	Fg1	Cota – 226.50	-6.00		-3.50
2.	Fg2	Cota – 225.90	-6.00		-4.00
3.	Fg3	Cota – 225.50	-6.00		-4.00

**Sandaj 1**

- 0.00m – 0.50 m – umpluturi heterogene – pământ cu pietriș și materiale de construcții;
- 0.50 – 3.50 m – Depozit necoeziv ce aparține domeniului grSa-nisip mic, uniform, cafeniu, în desare medie cu pietriș;
- 3.50 m – 6.00 m - Depozit necoeziv reprezentat prin sacoGr – Pietriș cu bolovăniș și nisip .

**Sondaj 2**

- 0.00m – 0.50 m – umpluturi heterogene – pământ cu pietriș și materiale de construcții;

- 0.50 m – 0.90 m – Pământ mixt coeziv ce aparține domeniului – sasiCl – argilă prăfoasă nisiposă,cafenie
- 0.90 – 3.50 m – Depozit necoeziv ce apartine domeniului grSa-nisip mic,uniform,cafeniu,îndesare medie cu pietriș;
- 3.50 m – 6.00 m - Depozit necoeziv reprezentat prin sacoGr – Pietriș cu bolovăniș și nisip .

Terenul de fundare:

–ARGILĂ PRĂFOASĂ- 3.00 Kg/cm<sup>2</sup>, care incadreaza pamantul in categoria vârtoasă.

Apa subterana sub forma de acvifer freatic cu nivel liber a fost interceptată în toate forajele executate la o adâncime cuprinsă între -3.50 m și 4.00 m față de C.T.N.

Mentionam ca nivelul apei subterane este in stransa legatura cu regimul pluviometric local putand prezenta cresteri sau scaderi fata de cota mentionata mai sus cu aproximativ 1.00 m în perioadele cu precipitații abundente.

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului ALBA IULIA zona se afla in UTR MA2 – zona mixta situata in afara zonei protejate. Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit urban cu latimi normate, structuri si infrastructuri rutiere si edilitare conform normelor in vigoare.

#### **Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor**

Lucrarile majore prevazute in zona sunt legate de restructurarea functionala.

Se reglementeaza, caile de acces corespunzatoare, zone verzi, platforme ecologice, retragerile fata de aliniament. Dezvoltarea infrastructurii de baza (curent, apa, canalizare si gaze naturale) precum si modernizarea strazii se va face in parteneriat public privat cu negocierea lucrarilor sau a procentului de implicare a fiecărei parte.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren in mare parte plat.

#### **Principalele prioritati**

- reglementarea accesului, strada din strada A.I.Cuza cu o banda pe sens, pista biciclete si alei pietonale.
- stabilirea unei retrageri variabile fata de aliniament pentru a obtine o imagine urbana unitara.

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

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

-Circulatia in zona se desfasoara pe strada A.I.Cuza, care reprezinta circulatia majora din zona si care se afla pozitionata pe latura de est a zonei reglementate si strada ID 850 (propusa spre modernizare) situata pe latura de nord a zonei reglementate;

##### **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 care vor fi dimensionate astfel incat sa fie conforme si pentru persoanele cu dizabilitati.

#### Principalele prioritati

- amenajarea unei cai de acces auto, trasee velo si alei pietonale in profilul propus de 12 m (2x trotuar de 1.5 m, 2 x banda de bicicleta de 1 m si 2 x banda de circulatie auto de 3.5 m)
- amenajare in incinta a parcajelor necesare noilor functiuni propuse
- amenajarea (pastrarea sau crearea) de zonelor verzi care se afla in interiorul parcelelor si sunt amplasate paralel cu axul strazii conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice – Zonificare.

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

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice – Zonificare, sa propus: **modificarea zonificarii UTR MA2 in UTR MI – Zona mixta situata in zona industrială**, pentru construirea unor hale.

**Lot minim 1000 mp si front minim la strada de 20.00 m.**

**Se defineste lotul constructibil pentru, zona mixta ca avand:**

**Suprafata minima (lot minim ) = 1000.00 mp**

**Indicatori de urbanism propusi:**

POT max = 40%

CUT max = 1.6 ACD/mp

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

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

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul public al mun. Alba Iulia
- domeniul privat al perosanelor fizice sau juridice

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

Retrageri fata de aliniament – conform planșa reglementari - zonificare:

— In partea de est de unde se face accesul pe proprietate ce a generat PUZ retragerea este variabila de la **2.50m- 4.90m** la **10.00m** din limita de proprietate.

— Retragerea fata de celelalte limite laterale va fi de **6.00 m**.

— Retragerea fata de limita din spate a parcelei va fi de **6.00 m**.

Zona edificabila, este in suprafata de **4963.00mp**, conform planse reglementari.

Este marcata pe planșa de reglementari ca suprafata maxima, cu conditia respectarii celorlalte reglementari propuse privind indicatorii de urbanism.

**Se defineste lotul constructibil pentru, ca avand:**

**Lot minim = 1000.00 mp**

- **POT EXISTENT = 0% si propus = 40%**
- **CUT EXISTENT = 0 si propus = 1.6**

## Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA							
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>			EXISTENT		PROPUS		
			mp	%	mp	%	
<b>SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:</b>			339610.1	100.0	339610.10	100.0	
MI-Zona mixta situata in zona industriala, servicii/ activitati de productie			53630.4	15.8	60978.4	18.0	
MA-Zona mixta situata in afara ariei protejate			253272.5	74.6	245924.5	72.4	
DA-Institutii si servicii			7463.0	2.2	7463.0	2.2	
UTR Cr - Cai de comunicare rutiera			25244.2	7.4	25244.2	7.4	
<b>SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE, din care:</b>			EXISTENT		Teren ce a generat PUZ	PROPUS	
			mp	%		mp	%
			31738.3	100.0	<b>7348.0</b>	31738.3	100.0
MI-Zona mixta situata in zona industriala, servicii/ activitati de productie						7348.0	23.2
MA-Zona mixta situata in afara ariei protejate			31738.3	100.0		24390.3	76.8
BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA			Suprafata din acte	EXISTENT masurata in teren		PROPUS	
				mp	%	UTR MA	UTR MI
UTR MA - zona mixta situata in afara ariei protejate			32585	31738	100	31738	
<b>CF 119723</b>	<b>PRIMA SEMENTI</b>	<b>7348</b>	<b>7348</b>	<b>23.1</b>	-	<b>7348</b>	
CF 72499	INTER TRANSPAT	3494	3494	11.0	3494	-	
CF 74702	PAARI INDUSTRIE	5330	5330	16.8	5330	-	
CF 74699	PAARI INDUSTRIE	5458	5376	16.9	5376	-	
CF 101880	PAARI INDUSTRIE	2824	2822	8.9	2822	-	
CF 74734	PAARI INDUSTRIE	3117	2315	7.3	2315	-	
CF 75672	ALMAX GROUP	876	876	2.8	876	-	
CF 78293	FRAMAN	4138	4177	13.2	4177	-	

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Pentru modernizarea strazii ID 850 se va avea in vedere trecerea de la LEA la LES, mutarea bransamentelor de gaz de pe parcelele afectate de modernizarea strazii si repositionarea hidrantilor exteriori stradali. Costurile aferente lucrarilor pentru relocarea retelelor edilitate afectate de modernizarea strazii ID 850 vor fi suportate de beneficiar/investitor privati sau se vor realiza in parteneriat public-privat cu negocierea lucrarilor sau a procentului de implicare a fiecărei parte.

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat, retea existenta in zona.

#### 3.6.2. Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin reseaua de canalizare existenta in zona.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransare la reseaua existenta in zona.

#### 3.6.4. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordare la reseaua existenta in zona si se va studia posibilitatea de implementarea a unor solutii de energie alternativa conf. normelor in vigoare.

#### 3.6.5. Telecomunicatii

Accesul al retelele de telecomunicatie se va face prin bransare la reseaua existenta in zona.

### 3.6.6. Incalzirea

Incalzirea spatiilor se va face cu ajutorul pompei de caldura sol-apa sau a centralelor pe gaz. In vederea eficientizarii consumului de energie si a utilizarii energiilor regenerabile cladirea va fi dotata cu sistem de panouri solare care vor asigura partial consumul de apa calda menajera aferent.

### 3.6.7. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere si deseuri medicale se va face de catre firma de slubritate a orasului pe baza de contract sau de o firma abilitata in domeniul colectarii deseurilor medicale.

## 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

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

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea reglementata conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare legata de gestioinarea defectuoasa a deseurilor menajere sau de rezolvarea circulatiilor si a parcarilor in incinta.

Deseurile menajere vor fi depozitate in cadrul platformelor ecologice propuse suprateran, in ecocontainere selective, mecanice, cu acces pe baza de cartela sau cod.

Deseurile vor fi preluate si depozitate in pubele speciale, sortate pe tipuri de deseuri, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fii transportate, dupa caz, la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

Nu este cazul

### **Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul

### **Depozitarea controlata a deseurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, se va propune sa se amenajeze o zona pentru pubele speciale, unde vor fi colectate deseurile medicale.

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de slubritate a orasului pe baza de contract sau de o firma abilitata in domeniul colectarii deseurilor.

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

Nu este cazul

### **Organizarea sistemelor de spatii verzi**

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 ( zona in care ploaia se scurge in pamant).

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

Nu este cazul

### **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**

#### **Principalele prioritati**

- modernizarea cailor de acces – str ID 850

- colectarea apelor pluviale si directionarea lor spre spatiul verde
- propunere de spatii verzi amenajate si plantate in incinta si sub forma de fasii paralele cu caile de circulatie.

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin modernizarea strazii de acces echipata corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

-In baza plansei de proprietatea supra terenurilor, se vor definitiva cedările pentru modernizarea strazii astfel se vor face dezmembrările necesare întocmirii unui profil stradal de 12, coerent si unitar.

Loturi de teren ce se vor ceva pentru modernizarea strazii ID 850	
IE-106208	128.7 mp
IE-119095	26.2 mp
IE-101879	126.2 mp
IE-74702	20.2 mp
IE-72499	20.7 mp
IE 119723	43.3 mp
IE-79850	43.2 mp
IE-70911	10.6 mp
Total	419.1 mp

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN**

**ARH. RAZVAN BEMBEA**

**ARH. BOTAS SERGIU**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN MA2 IN MI PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE Loc. Alba Iulia, str. A.I. Cuza, nr. 27A, jud. Alba**

#### **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 -**MA2- ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE – SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+4-5 NIVELURI** si propusa prin actualul PUZ **UTR MI - ZONA DE ACTIVITATI PRODUCTIVE – SUBZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA – SERVICII, COMERT – ACTIVITATI DE PRODUCTIE**, in vederea construirii a 4-5 hale metalice, de productie/ depozitare.

## 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 - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE DIN MA2 IN MI PENTRU CONSTRUIRE HALE DE DEPOZITARE SI PRODUCTIE**

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. A.I.Cuza ,27A., jud. Alba, parte din unitatea teritoriala de referinta UTR MA2, zona la care se vor schimba reglementarile in **MI** conform table de mai jos.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA		Suprafata din acte	EXISTENT masurata in teren		PROBUS	
			mp	%	UTR MA	UTR MI
UTR MA - zona mixta situata in afara ariei protejate		32585	31738	100	31738	
<b>CF 119723</b>	<b>PRIMA SEMENTI</b>	<b>7348</b>	<b>7348</b>	<b>23.1</b>	-	<b>7348</b>
CF 72499	INTER TRANSPAT	3494	3494	11.0	3494	-
CF 74702	PAARI INDUSTRIE	5330	5330	16.8	5330	-
CF 74699	PAARI INDUSTRIE	5458	5376	16.9	5376	-
CF 101880	PAARI INDUSTRIE	2824	2822	8.9	2822	-
CF 74734	PAARI INDUSTRIE	3117	2315	7.3	2315	-
CF 75672	ALMAX GROUP	876	876	2.8	876	-
CF 78293	FRAMAN	4138	4177	13.2	4177	-

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. A.I.Cuza si de strada ID 850 de acces 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 studiata 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 se afla in zona de locuinte conf, PUZ aprobat.

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 MA2 – zona mixta situata in afara zonei protejate, care momentan are valente de zona industriala. Pe latura de nord si de est a zonei studiate se afla UTR MI, zona mixta situata in zona industriala, astfel conform studiului de fundamentare privind compatibilitatea functiunilor aceasta amplasare este favorabila avand o zona de buffer constituita din functiuni precum: sedii de firme, hala ITP, servicii, etc. Aceasta zona de buffer impreuna cu noua zonificare UTR MI creaza o zona omogena functional care chiar daca ar aduce un volum de trafic in plus, prin pozitionarea parcelei in relatie cu str. A. I. Cuza, nu produce disconfort fonic suplimentar.

### 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.  $POT = S_c / S_t \times 100$

**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 "Normativ privind proiectarea și verificarea construcțiilor șpitalicești și a instalațiilor" Indicativ NP01597.

### 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 estica a zonei reglementate, deschidere la strada A.I.Cuza, retragerea este variabila de la **2.50m- 4.90m** la **10.00m** din limita de proprietate

Pe latura nordica a zonei reglementate, deschidere la strada ID 850, retragerea este de **6 m** fata de aliniament. Retragerea se va face fata de aliniamentul obtinut in urma modernizarii strazii ID 850.

## 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 ID 850, la suprafelele de teren ce se vor ceda se va schimba categoria de folosinta a terenului din "curti constructii" in "drum".**

Accesul la terenul studiat se face din Strada A.I.Cuza, (pe unde se va face accesul traficului greu) si prin strada ID 850 (pe unde se face iesirea de pe teren a traficului greu). Accesul auto si pietonal se poate face prin ambele accesuri. Prin AO se impune modernizarea strazii ID 850 la un profil de 12 m (2x trotuar de 1.5 m, 2 x banda de bicicleta de 1 m si 2 x banda de circulatie auto de 3.5 m).

<b>BILANT TERITORIAL CAI DE COMUNICATIE</b>		
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>		
	mp	%
<b>SUPRAFATA ZONEI, din care:</b>	25244.2	100.0
str. A.I.Cuza	22262.2	88.2
str. ID 850	2982	11.8

<b>BILANT TERITORIAL str. ID 850</b>		
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>		
	mp	%
<b>SUPRAFATA ZONEI, din care:</b>	2982	100.0
Alee carosabila	1744	58.5
Pista biciclete	493	16.5
Alee pietonala	743	25.0

Loturi de teren ce se vor ceda pentru modernizarea strazii ID 850	
IE-106208	128.7 mp
IE-119095	26.2 mp
IE-101879	126.2 mp
IE-74702	20.2 mp
IE-72499	20.7 mp
IE 119723	43.3 mp
IE-79850	43.2 mp
IE-70911	10.6 mp
Total	419.1 mp

## 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 rețelilor 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 rețelilor 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. Parcela** cu S: 7348 mp are o forma relativ regulata, cu laturile de aproximativ 110 si 65 m cu latura lunga paralela cu axul str. A.I.Cuza.

**Suprafata minima (lot minim ) = 1000.00 mp**

Se va accepta alinierea si largirea de strada impusa de Primaria 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 si de pe inaltimile 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/texture/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 fiecărei 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 executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu si nu pe domeniul public.

Numarul de locuri de parcare minim necesar conform NP01597 si RGU aprobat cu HG 525/1996.

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

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta cate 1 arbore, amplasat in asa fel incat pe parcursul unei zile din anotimpul cald sa umbreasca 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 (daca este cazul), va fi astfel utilizata si amenajată incat să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori in proporție de minim 40% formand 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 inalte in lungul limitelor incintelor, in 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.

- imprejmuirile 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, intre cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice inainte 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. 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 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 definește lotul constructibil pentru, zona mixta ca având:**

**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**

#### **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 imprejmui.

##### **1. Generalitati**

**1.1 Tipurile de zone functionale :**

**UTR MI - zona mixta situata in zona industriala - servicii, comert / activitati de productie**

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



**Se definește lotul constructibil pentru, zona mixta situata in zona industriala ca avand:  
Suprafata minima (lot minim ) = 7348.00 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 mijloicii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, parcaje pentru angajați, accese și 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 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.

### **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 și 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 în interiorul limitelor în 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 între domeniul public si proprietatea privata.

Pe latura estica a zonei reglementate, deschidere la strada A.I.Cuza, retragerea este variabila de la **2.50m- 4.90m** la **10.00m** din limita de proprietate.

Pe latura nordica a zonei reglementate, deschidere la strada ID 850, retragerea este de **6 m** fata de aliniament. Retragerea se va face fata de aliniamentul obtinut in urma modernizarii strazii ID 850.

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

- toate locuintele vor avea prevazute 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;
- accesele 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.

Se interzice a se realiza orice constructie 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.

Accesul la terenul studiat se face din Strada A.I.Cuza, (pe unde se va face accesul traficului greu) si prin strada ID 850 (pe unde se face iesirea de pe teren a traficului greu). Accesul auto si pietonal se poate face prin ambele accesuri. Strada ID 850 se va moderniza la un profil de 12 m (2x trotuar de 1.5 m, 2 x banda de bicicleta de 1 m si 2 x banda de circulatie auto de 3.5 m).

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.
<b>UTR</b>	<b>MI</b>	<b>MI</b>
<b>Izolot</b>	<b>1000 mp</b>	<b>20 m – pentru lot</b>

#### 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. )

### 3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

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 arbusti, 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 si 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 DE REFERINTA – UTR MI – ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA**

MI - cu Subzona mixta situata in zona industriala - servicii, comert / activitati de productie (zona edificabila constructii) in vederea construirii a 4 hale de productie/ depozitare (detaliat mai sus)

- **UNITATEA DE REFERINTA – UTR MA2 ZONA MIXTA IN AFARA ZONEI PROTEJATE**

MA2 – se mentin reglementarile din PUG ALBA IULIA aprobat prin HCL 158/2014

- **UNITATEA DE REFERINTA – UTR CR ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA**

Cr – Subzona strazi , circulatie auto, circulatii velo si circulatii pietonale– se mentin reglementarile din PUG ALBA-MICESTI aprobat prin HCL 158/2014

**Intocmit:**

**ARH. MIREA IULIAN**

**ARH. BEMBEA RAZVAN**

**ARH. BOTAŞ SERGIU**