

# PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE  
APROBATE PENTRU SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN  
PENSIUNE**

## MEMORIU TEHNIC + RLU

### BENEFICIAR

SC AUROCAR 2002 SRL

### ADRESA AMPLASAMENT

Mun. Alba Iulia, Str. București, Nr.1, jud. Alba

### PROIECTANT DE SPECIALITATE

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

### COLABORATOR

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

DATA

08.2024

## **CUPRINS – PARTEA SCRISĂ**

### **MEMORIU TEHNIC**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
- 1.4. Cadrul legal – surse documentare
- 1.5. Concluzii

#### **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
- 2.8. Opțiuni ale populației

#### **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI**

#### **5. ANEXE**

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

## **BORDEROU – PIESE DESENATE**

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	U1
2. SITUAȚIA EXISTENTĂ	U2
3. ANALIZA FUNCȚIONALĂ	U3
3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	U4
4. POSIBILITATE MOBILARE URBANISTICĂ	U5
5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	U6
6. REȚELE TEHNICO – EDILITARE	U7

# PLAN URBANISTIC ZONAL

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIRE PROIECT:** ELABORARE PUZ – MODIFICARE  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU SCHIMB DE  
DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN PENSIUNE

**NR. PROIECT:** 17/ 2023

**FAZA DE PROIECTARE:** FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**DATA ELABORARII:** AUGUST 2024

**AMPLASAMENT:** Mun. Alba Iulia, Str. București, nr. 1, jud. Alba

**BENEFICIAR:** SC AUROCAR 2002 SRL

**Adresa de contact:** Mun. Alba Iulia, jud. Alba, Str. Alexandru Ioan Cuza 31 E

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.  
Alba Iulia, jud. Alba  
J01/1438/2022  
CUI: 46904665  
Tel: +40 744 34 9091  
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

**URBia**  
BIROU DE PROIECTARE

## **1.2. Colectiv de elaborare**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**COLABORATOR:** S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.

**ŞEF PROIECT:** arh. MARIUS BARBIERI

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:** arh. MARIUS BARBIERI

**URBANISM:** arh. MARIUS BARBIERI

urb. BIANCA IVAŞCU

**PROIECTAT ŞI ÎNTOCMIT:** urb. BIANCA IVAŞCU

### **1.3. Obiectul lucrării**

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal G M 010 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „*ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN PENSIUNE*”.

Prezenta documentație are ca obiect șaisprezece parcele (16), care însumează împreună o suprafață de 7874.5 mp, conform extraselor de Carte Funciară ale terenurilor din interiorul limitei zonei reglementate. Terenuri care, sunt în proprietatea privată ale unor entități fizice sau juridice. Parcela de la care a pornit intenția de elaborare a proiectului și anume parcela identificată cu CF 74657, are o suprafață de  $S = 306$  mp conform informațiilor menționate în extrasul de carte funciară, fiind proprietatea privată ale entității juridice SC AUROCAR 2002 SRL.

Beneficiarul parcelei identificată cu CF 74657 își dorește modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru schimb de destinație din locuință în pensiune (modificare funcțională), așadar asupra configurației prezentelor parcele, nu se aduce niciun fel de modificare; și se va avea în vedere:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea acestora (doar pentru parcela cu CF 74657);
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în cadrul propunerii și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea actuală, care este menită să aducă plus-valoare
- reglementarea staționării autovehiculelor.

### **1.4. Cadrul legal – surse de documentare:**

#### **1.4.1 Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:**

- Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin *HCL nr. 158/2014* și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;

- PUZ - Zonă urbană de interes major în municipiul Alba Iulia – în imediata proximitate
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

#### **1.4.2 Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.:**

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiul geotehnic

#### **1.5. Concluzii**

- Regim juridic:

- imobilul este situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia
- localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice
- localizat în afara fâșiilor neconstruibile generate de zonele de protecție aferente rețelelor tehnico-edilitare
- imobile aflate în proprietatea persoanelor fizice SC AUROCAR 2002 SRL (pentru CF 74657) și în proprietatea persoanelor fizice pentru restul parcelelor reglementate
- categoria de folosință: curți construcții

- Reglementari urbanistice UTR:

→ în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, aprobat prin HCL nr. 158/2014, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona “ **UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat**”

- folosințe actuale: curți construcții

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

---

### **2.1. Evoluția zonei**

Spațiul studiat este situat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în apropierea atât a centrului, cât și a cetății, deținând un caracter definit de locuințe individuale vechi sau slab întreținute. Actualmente în zonă este prezentă funcțiunea de locuire, iar parcelele au conformare specific ardelenescă. Însă acestui teren îi lipsește specificitatea, fiind slab utilizat, la nivel minim.

Caracterul actual al zonei (de locuire), este, în prezent, unul slab întreținut și slab potențat, deoarece se regăsesc numeroase construcții existente cu valoare arhitectural-urbanistică în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș; iar astfel, prin prezentul proiect, se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin interzicerea unor funcțiuni inferioare statutului și se urmărește valorificarea la maxim a potențialului pe care acesta îl are.

Fondul construit este dens și caracterizat de construcții vechi (case de locuit cu anexele aferente), dar care se află într-o stare mediocră, fapt ce rezultă în necesitatea unei intervenții sănătoase, care să redea un suflu proaspăt zonei.

În ce privește poziționarea, parcela reglementată este dispusă în imediata vecinătate a unei artere principale de circulație (Bulevardul Ferdinand I/ DN1) și în prelungirea zonei centrale; iar ceea ce le leagă pe acestea de zona reglementată, este strada adiacentă parcelei, Str. București, care este o stradă de importanță majoră la nivelul orașului (chiar dacă nu reflectă asta prin gabaritul acesteia), deoarece ea aduce și susține un flux foarte important de autoturisme din și către centrul localității, făcând legătura între două puncte cheie ale orașului: una dintre cele mai importante intrări/ieșiri în/din oraș (1) și zona Cetății Albei Iulia/Centrului (2). Ce vrem să subliniem prin această mențiune, este faptul că acest flux intens care este prezent continuu și este tangent parcelei studiate, crește gradul de accesibilitate al parcelei și poate reprezenta un instrument pe care-l putem folosi pentru a atrage atenția tranzitorilor.

Având în vedere aceste tendințe, se remarcă o necesitate firească de a pune în valoare un teritoriu unde există potențial mare de dezvoltare.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Arealul studiat se află, din punct de vedere cardinal, în partea de Est a localității, situat în perimetrul intravilan al Municipiului Alba Iulia, în vecinătatea limitei administrative a orașului. Acesta are acces direct din strada București – stradă colectoare, de categoria a III-a (având 2 benzi de circulație), care se descarcă într-o cale de circulație de legătură, de categoria a II-a, stradă cu importanță mare la nivelul orașului (Bulevardul Ferdinand I). Este de menționat faptul că strada București anterior menționată, se încarcă, la scară mai largă, cu flux auto din altă cale de circulație majoră (Șoseaua de Centură), legături ce îi sporesc gradul de accesibilitate.

Perimetrul reglementat are formă poligonală, în suprafața totală de 306 mp (pentru CF 74657) și de 7874.5 mp însumând toate parcelele reglementate prin prezentul proiect și menționăm că zona nu este traversată de rețele edilitare ce ar putea genera zone cu interdicție de construire care să afecteze soluția propusă și nu depășește cu nimic standardele tipice ale unor parcele de tip ardelenesc situate în mediul urban (centrul orașului). În prezent, spațiul studiat este racordat la toate rețelele edilitare existente în zonă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

Vecinătățile amplasamentului pentru CF 74657 sunt:

- pe latura de Nord, de proprietatea privată ale persoanelor fizice (nr. CF 92786);
- pe latura de Est, de proprietatea publică a Municipiului Alba Iulia (Strada Tribunalului);
- pe latura de Vest, de proprietatea privată ale persoanelor fizice (neidentificat);
- pe latura de Sud, de proprietatea publică a Municipiului Alba Iulia (Strada București);

Vecinătățile amplasamentului reglementat ce însumează 16 parcele:

- pe latura de Nord, de Strada Andrei Mureșanu – domeniul public al Mun. Alba Iulia;
- pe latura de Est, de proprietăți private ale persoanelor fizice (neidentificate);
- pe latura de Vest, de Strada Tribunalului – domeniul public al Mun. Alba Iulia;
- pe latura de Sud, de Strada București – domeniul public al Mun. Alba Iulia;

## 2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Terenul studiat nu beneficiază de elemente majore al cadrului natural, deoarece nu există asemenea spații în vecinătatea terenului, căci este un teritoriu destul de densificat cu



clădiri. Așadar inserțiile de spații verzi devin necesare pentru a crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul nu este monument istoric, nu se află în raza de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice și nu se află în Zona Protejată Construită.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

## **2.4. Circulația**

Din punctul de vedere al accesibilității la căile de circulație, terenul este bine deservit de un sistem stradal, zona studiată fiind mărginită de trei circulații carosabile importante la nivel de oraș: Str. Tribunalului, Str. București și str. Andrei Mureșanu. Din punct de vedere al racordării la rețelele tehnico-edilitare, terenul, deci implicit clădirile existente pe parcelă sunt deservită de toate rețelele existente actualmente pe străzile adiacente/tangente (apă, gaz, electricitate, canalizare). Iar în ce privește accesibilitatea la dotările urbane, constatăm faptul că zona este una bine deservită din acest punct de vedere, parcela făcând parte dintr-un areal aflat în curs de dezvoltare și modernizare și unde actualmente se regăsesc principalele servicii specifice zonei mixte. Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este bine deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz (*P.ta Alessandria T (Centru)*) fiind deja prezentă, la o distanță de aproximativ 310 m distanță, traseu frecventat de peste 20 de trasee de autobuze (având fiecare trasee diferite); așadar sunt situate la distanță mică față de parcelă, fapt e o introduce automat în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate.

Accesurile pe loturi (atât cele carosabile cât și cele pietonale), vor fi cele existente și menținute, și vor avea o deschidere la străzile principală (str. București, str. Tribunalului și str. Andrei Mureșanu), care sunt străzi cu două benzi de circulație, câte o bandă pe fiecare sens. Aceste deschideri respectă și mențin în totalitate prevederile proiectului PUG „Planul

*Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia”, aprobat prin HCL nr. 158/2014 și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceleiași proiect;*

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

### **Analiza funcțională și a fondului construit**

Din punct de vedere funcțional, arealul reglementat nu prezintă o tendință de dezvoltare tipică sau specifică, ci contrar, una de conservare a fondului construit existent, unde este prezentă preponderent funcțiunea de locuire individuală situată în interiorul sau în afara zonei protejate. Se remarcă de asemenea unitatea funcțională a țesutului urban prezent în zonă (coerent și organizat). În acest context, intervențiile se realizează, de regulă, aproape exclusiv punctual, asemenea cazului prezent. Astfel putem deduce faptul că se remarcă o nevoie reală de dezvoltare și că zona studiată prezintă un potențial enorm din acest punct de vedere.

Proximitatea cu zona centrală reprezintă un mare plus în situația actuală – căci în timp, se urmărește o dezvoltare mai intensă de-a lungul arterelor principale de circulații, dar și a proprietăților adiacente intersecției dintre arterele principale și străzile tangente acestora – cum este și cazul prezent. Spunem asta bazându-ne pe analiza țesutului funcțional pe care am realizat-o, unde se observă faptul că parcela reglementată este situată în imediata proximitate (la 5 minute de parcurs pietonal) a nucleului central administrativ și cultural al orașului, unde regăsim instituții precum Curtea de Apel Alba, Inspectoratul de Poliție Județean, Teatru, Casa de Cultură a Studenților etc. Se observă, de asemenea, o tendință de prelungire a acestui nucleu de-a lungul arterelor care îl traversează, și automat această tendință cere după sine conversia reglementărilor în acord cu această potențial. În plus, chiar vis-a-vis de perimetrul reglementat, la Sud, peste strada București, se află o altă parcelă de colț care funcționează în prezent sub aceleași tendințe (pensiune cu restaurat la parter). Așadar se urmărește, preluarea acestui caracter central și transformarea indentității actuale (de locuire), într-un caracter înclinat spre cel al serviciilor/dotărilor sau funcțiuni complementare acestora. Iar astfel de intervenții, reprezintă startul transformărilor, aducând plus valoare și punând-o astfel în atenția investitorilor.

Tipologia de parcelar este una specifică zonelor urbane centrale, de tip ardelenesc, ce prezintă deschideri mici la stradă, dar adâncimi mari.

Din punct de vedere al reglementării funcționale prezente, zona este reglementată anterior prin Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia”, aprobat prin HCL nr. 158/2014, zona se află în perimetrul intravilan constructibil. Amplasamentul studiat este inclus complet în zona UTR L3A – subzona locuințelor individuale și semicolective, cu

maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG, atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj plus mansardă (P+1+M).

## **2.6. Echipare edilitară existentă**

În prezent, străzile tangente zonei reglementate (str. București, str. Tribunalului și str. Andrei Mureșanu), sunt complet racordate la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică). Cu atât mai mult cu cât clădirile existente sunt deja racordată la toate rețelele edilitare, fapt ce denotă automat branșarea și a posibilei extinderi ale acestora pe viitor.

Propunerea de conversie funcțională se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora (care în situația de față nu influențează propunerea) și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

## **2.7. Probleme de mediu**

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Municipiului Alba Iulia cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

## **2.8. Opțiuni ale populației**

Procesul de consultare a populației este în curs de realizare.

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu este cazul la faza și în situația actuală.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Municipiului Alba Iulia și „PUZ -Zonă urbană de interes major în municipiul Alba Iulia”, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă reprezentativă. Iar asta se realizează propunându-se un UTR și o zonă funcțională complementară cu reglementările și funcțiunile vecine, fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește mixitatea funcțională ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban; cu atât mai mult, se încurajează schimbarea utilizării actuale a terenului, care în prezent este necorespunzătoare în cadrul orașului.

**Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU, privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul fiecărei parcele, cele care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție de spațiu verde. Se dorește urmarea acestui procedeu pentru a asigura protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

### 3.4. Modernizarea circulației

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor menține exact așa cum sunt realizate în prezent, fapt care se poate observa în planșa U4\_Reglementări urbanistice: din străzile adiacente parcelelor.

### 3.5. Zonificare funcțională - reglementări

#### 3.5.1. Obiective:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Reglementarea parametrilor urbanistici în baza cărui se va înfăptui conversia funcțională
- Proprietarii parcelei se vor obliga să asigure minim 2 locuri parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- Racordarea posibilelor extinderi de clădiri la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente: proprietarii (persoane fizice) se obligă să susțină material racordarea;
- Spații pietonale pentru tranzitul pietonal și circulație auto (de tip shared-space) ce vor avea rolul să deservească fluxul nou adus prin extindere;
- Se vor propune spații verzi care să respecte suprafețele minime necesare, menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimantul urban deja prezent în zonă.
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
- Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații  
Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **P+1+M**.

La realizarea construcției propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Municipiul Alba.

### 3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- **Suprafață totală a teritoriu reglementat = 7874.5 mp**
- **Suprafață totală zonă edificabil = 4275.6 mp**
- Indicatorii tehnici – sunt cei existenți, căci prezentul proiect îi menține în tocmai:
  - **Procent maxim de ocupare a terenului (POT max) propus = 40%**
  - **Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT max) propus= 1,2 (pentru un regim de înălțime de P+1+M)**

#### Pentru CF 74657:

- **Suprafață totală teren = 306 mp**
- **Suprafață construcție existent și menținută = 163,576 mp**

### 3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluția propusă – cea de conversie funcțională - vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei 4\_Reglementări Urbanistice.

Este necesară stimularea dezvoltării acestor tipuri de funcțiuni, care prin modul de desfășurare a activității și prin calitatea serviciilor oferite, pot crește gradul de atractivitate al zonei, depășind nivelul de interes al comunității locale și transformându-se într-o atracție de interes turistic.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (articolul referitor la aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii.

### 3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Perimetrul construibil/suprafața edificabilului a fost stabilit/ă în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare, ținându-se cont de retragerile laterale:

- alipire la calcan, pe latura de vest, acolo unde structura clădirii permite acest fapt, iar unde nu permite, se recomandă o retragere de minim 0,60 m – conform art. 612 „Distanța minimă în construcții” din Codul Civil, situație total posibilă dacă nu se aduce atingere drepturilor proprietăților vecine;

- retrageri de H/2 m pe latura de est, dar nu mai puțin de 2 m;
- construcțiile existente rămân amplasate față de limite exact așa cum sunt și în prezent.

Regimul de înălțime de maxim P+1+ M etaje, se încadrează armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții de utilizare pe cât posibil de mult a potențialului constructibil, poate deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea fondului construit existent și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern. Devine așadar imperativ ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

În ce privește intervenția asupra clădirilor existente menționăm că nu se aduc modificări de nicio natură asupra construcțiilor existente (structurale sau de ordin estetic) și nici asupra reglementărilor urbanistice (nu se aduc modificări asupra aliniamentului existent în zonă și nici asupra indicatorilor urbanistici existenți). Prezenta documentație PUZ păstrează perimetrul zonei trasat prin PUG, propunând doar două modificări, care vor fi de ordin funcțional: conversia; și asupra organizării planimetrice a spațiului exterior (a curții), care va fi eficientizată și îmbunătățită.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

### **3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși**

- Alinierea construcțiilor: clădirile se vor alinia la stradă, conform planșei U4 – Reglementări Urbanistice și a prevederilor menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de **P+1+M**
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.
- L3C (central) – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, cu dotări de tip central.

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

Actualmente clădirile existente care fac parte atât din zona reglementată, cât și din cea studiată, sunt bransate la toate rețelele edilitare prezente în zonă - Gaze Naturale (S.C. DEL

GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție), fapt ce denotă branșarea automată și a extinderii acestora la toate aceste rețele.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, în cadrul platformei de pozitare deșeurilor. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

### **3.7. Protecția mediului**

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, iar în parcelă s-a propus o platformă de depozitare deșeurilor în suprafață de 9 mp.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate locală.

### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică**

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – nu este cazul.

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

#### **3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă**

Proprietate privată a persoanelor fizice.



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

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

## **4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Prin actualul PUZ se dorește:

- conversie funcțională în L3C (central) – Subzona locuințelor individuale cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, cu dotări de tip central.

Realizarea obiectivelor propuse va aduce plus valoare UTR-ului din punct de vedere economic și social după cum urmează: utilizările noi care se vor propune, vor fi în acord total cu țesutul urban existent și vor reda vitalitatea zonei, prin crearea unui nou flux de utilizatori, populând astfel zona din punct de vedere social și contribuind în mod direct la ameliorarea calității locuirii în zonă. Cu atât mai mult, intervenția va plasa zona din punct de vedere turistic, aducând-o în atenția investitorilor, contribuind astfel la îmbunătățirea economiei locale. În plus, vorbind de asemenea de avantaje, mai menționăm și exploatarea la maxim a potențialului zonei studiate, căci în prezent, bucățile de teren neutilizate, pot fi considerate drept terenuri prost întreținute, căci nu le este asigurată nicio folosință care să fie în acord cu zona centrală de interes major, ci mai degrabă actualmente sunt caracteristice unui cartier de tip dormitor. Așadar, prin funcționalitatea nouă a terenului reglementat și prin faptul că propunerea păstrează funcțiunea complementară cu ce există deja, nu se vor impune consecințe negative la nivelul UTR-ului, ci din contra, propunerea va asigura o continuitate armonioasă în dezvoltarea zonei.

Organizarea morfologică-urbană prezentă se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

### **4.1. Consecințele realizării obiectivului propus :**

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului

- Conversia funcțională a zonei reglementate
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto și pietonale în incinta și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere.

#### **4.2. Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului:**

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

#### **4.3. Punctul de vedere al elaboratorului:**

Prevederile documentației sunt benefice pentru conversia funcțională a zonei, deoarece, această schimbare va reda vitalitatea zonei, prin crearea unui nou flux de utilizatori, populând astfel zona din punct de vedere social și contribuind în mod direct la ameliorarea calității locuirii în zonă, susținând astfel un proces firesc de dezvoltare în zona centrală. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Însăruind toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezentul PUZ urmărește să mențină și să întărească statutul de zonă reprezentativă. Iar asta se realizează propunându-se un UTR și o zonă funcțională complementară cu reglementările și funcțiunile vecine, fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește mixitatea funcțională ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban; cu atât mai mult, se încurajează schimbarea utilizării actuale a terenului, care în prezent este necorespunzătoare în cadrul orașului. Ținând seamă de toți acești factori bine întemeiați, vom concluziona cu afirmația că investiția se va integra într-un mod armonios în zona studiată.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia, propunerea asigurând o continuitate armonioasă în dezvoltarea zonei.

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.  
Alba Iulia, jud. Alba  
J01/1438/2022  
CUI: 46904665  
Tel: +40 744 34 9091  
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

**URBia**  
BIROU DE PROIECTARE

## **5. ANEXE**

---

- Certificat de urbanism nr: 1333 din 18.08.2023 emis de Primăria Mun. Alba Iulia
- Extras CF: 74657 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Întocmit:  
urb. Bianca IVAȘCU

Specialist RUR:  
arh. Marius BARBIERI

S.C. URBIA BIROU DE PROIECTARE S.R.L.  
Alba Iulia, jud. Alba  
J01/1438/2022  
CUI: 46904665  
Tel: +40 744 34 9091  
e-mail: urbiaproiectare@gmail.com

**URBia**  
BIROU DE PROIECTARE

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

**DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PUZ – MODIFICARE  
REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU SCHIMB DE  
DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN PENSIUNE**

**NR. PROIECT: 17/ 2023**

**FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)**

**SPECIALITATEA: URBANISM**

**DATA ELABORARII: AUGUST 2024**

**AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, Str. București, nr. 1, jud. Alba**

**BENEFICIAR: SC AUROCAR 2002 SRL**

**Adresa de contact: Mun. Alba Iulia, jud. Alba, Str. Alexandru Ioan Cuza 31 E**

## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z**

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE APROBATE PENTRU SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN PENSIUNE însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat în curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

### **2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

### **3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism**

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

## **II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit**

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

### **5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public**

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicatii
- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul si trotuarele
- zonele verzi

6.Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea constructiilor

Izolati sau extinderi ale constructiilor existente, cu respectarea prevederilor legale;

7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite

7.2. Se vor asigura accese pentru fortele de interventie, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime si 4,20 m inaltime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scari si rampe.

7.5. Se va asigura accesul masinilor speciale la platforma gospodareasca pentru ridicarea pubelelor.

8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

8.1. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii la retelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer conditionat in locuri vizibile din circulatiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

8.4. Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și amenajat special din punct de vedere peisagistic.

### **III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ**

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

### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind

reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

- (I) utilizare funcțională**
- (II) condiții de amplasare și conformare a clădirilor**
- (III) posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.**

**LC - (central) – Subzona locuințelor individuale cu  
maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit,  
cuplat și izolat, cu dotări de tip central**

### **GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona Centrală protejată a Municipiului Alba Iulia are un potențial de dezvoltare cu totul deosebit prin diversificarea și extinderea într-un cadru urbanistic de mare valoare

culturală a unor funcțiuni naționale, regionale, județene și municipale, având premise favorabile pentru conturarea unei identități de excepție, în raport cu rolul de Capitală Simbolică a României și principal centru al Regiunii Centru.

Zona este ocupată cu: Locuire individuală cu densitate mică, dezvoltată pe un parcelar de tip central.

\*Orice intervenție în zona protejată necesită elaborarea PUD avizat conform legii

## **SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- Funcțiuni de locuire

### **ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

Se permit și următoarele funcțiuni în zonă:

- Funcțiuni de turism (pensiune/cazare de capacitate redusă)
- Funcțiuni administrative
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni de cultură
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber
- Servicii aferente funcțiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare și design, ateliere de arta, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere (negeratoare de zgomot și fără depozitari), prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții :
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 170 mp
  - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
  - grădinite, cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei
  - funcțiuni turistice cu condiția elaborării unui PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- Funcțiuni terțiare cu următoarele condiții:
  - să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- Fațadele orientate spre spațiul public al strazilor principale, pietelor sau scuarurilor pot să contină la parter funcțiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotări publice);



- Amenajări destinate infrastructurii de circulație, cu condiția să se elaboreze PUD, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii localității și a bunei funcționalități în relație cu zonele rezidențiale adiacente;
- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor, și să nu fie vizibile din domeniul public.

### **ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau pe domeniul public ori care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Ocuparea spațiului public cu amenajări (trepte, balustrade, borduri, panouri publicitare etc.) care deservesc funcțiunile din zonă, fie că acestea sunt de interes public, fie privat
- Lucrări de parcelare în loturi neconstruibile care au ca scop evitarea cererii acordului vecinilor pentru noile dezvoltări
- Divizarea în adâncime a parcelelor, dacă aceasta generează loturi care nu sunt dispuse la stradă (proprietate domeniu public) și au acces carosabil și pietonal doar prin servitute/alei private sau alei carosabile cu profil nereglementat printr-o documentație de urbanism avizată și aprobată
- Divizarea terenurilor exclusiv prin lucrări toografice
- Divizarea parcelelor prin lucrări topografice sau planuri urbanistice, dacă aceste operațiuni generează loturi cu dimensiuni care nu se încadrează în reglementările menționate mai jos, la Articolele 4 - 9, 12 - 13, 15-17, referitor la condițiile de construibilitate.

## **SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**

### **ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- Se mențin neschimbate dimensiunile și formele actuale ale parcelelor

- Parcelele nou realizate în zonă prin divizare / alipire, vor avea o adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei și o formă regulată și vor îndeplini cumulativ următoarele condiții (conform ilustrațiilor de mai jos):

- Au front la stradă;
- Au front la stradă cu o lungime de minim 2 m
- Au suprafața parcelei de minim 300 mp
- Au adâncime mai mare decât lățimea parcelei
- Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă
- Au formă regulată

- Construcțiile de pe parcelele de colț vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele laturi ale domeniului public la care au deschidere).

## **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Se menține întocmai aliniamentul la stradă așa cum este în prezent;
- Toate construcțiile se vor amplasa în interiorul unei fâșii de teren adiacentă **străzii (bandă de constructibilitate)**, care are o adâncime de maxim **20 m** de la aliniament;
- Nu se permite realizarea unei a două construcții pe aceeași parcelă, în afara benzii de constructibilitate adâncă de 20 m.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânjenirea circulației pe drumul public.

## **ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Conform situației existente - pe latura de est – se vor lipi de limita de est – creându-se astfel calcane (acolo unde structura clădirii permite acest lucru); iar acolo unde structura nu permite, se vor respecta distanțele minime fata de o limita laterală, conform Codului Civil de minim 60 cm pentru întreținere (dacă pe fațada respectivă nu există ferestre);
- Retragerea de la limita posterioară a parcelei va fi de minim 10 m (rezultată în urma stabilirii fâșiei de constructibilitate menționată anterior); însă cum nu se modifică planimetria actuală a parcelelor, nu se aduc niciun fel de modificări pentru cele care nu respect această mențiune;
- Distanțele minime fata de construcțiile învecinate lateral – pe latura de Vest - conform normelor sanitare de însorire cu obligativitatea pastrării unei distante egale cu jumate din înălțimea celei mai înalte construcții măsurată la cornișe (H/2), dar nu mai mica de 2,00 m;

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pentru forțele de intervenție.

## **ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă (streașină) sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- Se interzice construirea de locuințe noi, în rândul doi;
- În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.
- Pentru loturile cu o suprafață mai mare de 500 mp, amplasarea a doua sau mai mult de doua constructii pe aceeași parcelă , se va face numai în baza unui PUD, aprobat conform legii.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- În cazul transformării unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fatada principala cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse pe alta fatada.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un acces carosabil direct de minim 3.5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public având profil reglementat conform planșelor desenate PUG.
- Parcelele care au acces carosabil / pietonal doar prin servitute nu sunt construibile.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice cu regim de proprietate domeniu public.
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot și la garaje/parcaje.

## **ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR**

- Necesarul de parcaje pentru alte funcțiuni admise cu condiționări în zonă în afară de cea de locuire, va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997
- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public

- Fiecare parcelă ocupată cu funcțiunea de locuire va avea asigurat în interiorul ei minim un loc de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată de sub 100mp, și minim 2 locuri de parcare pentru construcțiile care au suprafața construită desfășurată mai mare de 100mp. Pentru locuințele unde se desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție, se va asigura un loc de parcare suplimentar pentru un autovehicul de transport marfă de mic tonaj.
- În cazul în care nu exista spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori închirierea pe termen lung a locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanța de maxim 250 metri;
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Acolo unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

## **ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Înălțimea maximă admisibilă pentru noile construcții de locuințe este  $P + 1 + M$

## **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Se va acorda atenție aspectului cladirilor care intra în relație de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură și cu Cetatea;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate;
- Se interzice imitația de materiale naturale ca : piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea asbocimentului și a tablei strălucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor și anexelor;
- Construcțiile noi vor trebui să se subordoneze valorii sitului punând în valoare cladirile monument existente;
- Intervențiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

## **ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- cu următoarele condiționări:
- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii în zonele intens circulate;

- se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in reseaua de canalizare sau la rigolele de pe stradă;
- toate noile bransamente pentru electricitate, CATV si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se vor inlatura retelele si conductele parazite pe fatade;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit , a aparatelor de aer conditionat si a diverselor sisteme de ventilatie (de la centralele termice) in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate.

### **ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

Cu următoarele condiționări:

- Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice și din Cetate;
- În cazul ocupării parterului cu alte functiuni; se va limita în curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor;
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- Se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100 m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;
- Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- În cazul cladirilor izolate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1.80 m. din care un soclu opac de circa 0.60 m. partea superioara fiind realizata din fier sau plasa metalica si dublate de un gard viu; imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace din zidarie sau lemn, vor avea inaltimea de 2.00 metri si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii (conform regulamentelor interbelice din alte orase ardelenesti, proprietar al imprejmuirii era considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrarii principale si pentru jumatatea adiacenta din latura posterioara a respectivei parcele).
- La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- Se vor conserva gardurile originale existente.

### **SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

## **ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Pentru inserții noi:

POT maxim = 40% - pentru funcțiuni rezidențiale care prezintă și dotări aferente

POT maxim = 35% - strict pentru funcțiuni rezidențiale (locuire)

\*Valoarea existentă a POT care depășește aceste reglementări, strict pentru situațiile actuale și existente, se va menține întocmai.

## **ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) :**

Pentru inserții noi:

CUT maxim = 1,6mp.ADC/mp.teren

\*Valoarea existentă CUT care depășește aceste reglementări, strict pentru situațiile actuale și existente, se va menține întocmai.

Întocmit :

Urb. Bianca IVASCU

Specialist RUR:

arh. Marius BARBIERI