

**” ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si
REALIZARE ACCESE CAROSABILE”
municipiul Alba Iulia str.Alexandru Ioan Cuza,nr.58,jud.Alba**

pr.nr.11/2023

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

**BENEFICIAR:
SAVA MIRON**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. BP FLESCHIN S.R.L.
Alba Iulia, str. Calea Moșilor nr. 75B**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

"ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI si REALIZARE ACESE CAROSABILE" municipiul Alba Iulia str.Alexandru Ioan Cuza,nr.58,jud.Alba

I. Dispoziții generale

1. Rolul Regulamentului local de urbanism
2. Baza legala a elaborării
3. Domeniu de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor si la păstrarea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții
- 10.Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejurimi.

III. Zonificarea funcțională

- 11.Unitati si subunități funcționale

IV.Prevederi la nivelul unităților si subunităților funcționale

MI -ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

V. Unități teritoriale de referință

I. Dispozitii generale:

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism stabileste la aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si amplasare a constructiilor si amenajarilor aferente acestora.

1.2. Planul de amenajare a teritoriului sau, dupa caz, planurile urbanistice si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.

1.3. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism stau in principiu Legea nr.50/91, legea nr.350/2001; HGR 525/96 si reglementarea tehnica indicativ: GM-007-2000.

2. Baza legala de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism pentru zona studiata din mun. Alba Iulia, se elaboreaza in conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicata) privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si reglementarile tehnice: indicativ GM-007-2000 si indicativ GM -010-2000, precum si cu celalalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se mentioneaza:

- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 10/1995 republicata privind calitatea in constructii
- Legea nr. 137/1995 privind protectia mediului
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Legea nr. 84/1996 privind imbunatatirile funciare
- Legea nr. 41 / 1995 – privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 54 / 1998- privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea apelor nr.107/1996
- Ordin 119/2014- normele de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei

3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism se aplica in proiectarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate pe orice categorie de terenuri in intravilan, delimitate conform legii, precum si tuturor constructiilor indiferent de destinatia acestora.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifica detaliata si asigura corelarea dezvoltarilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localitatii.

Planul Urbanistic zonal cuprinde reglementari asupra zonei referitoare la:

- organizarea retelei stradale;
- organizarea arhitectural-urbanistica in functie de caracteristicile structurii urbane;
- modul de utilizare al terenurilor;
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism va fi terenul situat in zona industrială partea de Nord,inspre iesirea la autostrada, delimitat de strazile Alexandru Ioan Cuza si Soseauna de Centura din mun. Alba Iulia.

III. Zonificarea functionala:

11. Unitati si subunitati functionale

(1) Unitatile functionale din Regulamentul local de urbanism sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI a P.U.Z.

(2) Subunitatile functionale sunt subdiviziuni ale zonelor functionale cu functiuni specializate.

(3) Zona studiata care face obiectul regulamentului local de urbanism are urmatoarele unitati si subunitati functionale:

ZONA MI, CONFORM DESTINATIEI STABILITE PRIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE,ZONA MIXTA SITUATA IN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

"ELABORARE PUZ REGLEMENTARI URBANISTICE DETALIAE IN ZONA MI SI REALIZARE ACESE CAROSABILE"

1. Generalitati

Articolul 1 - Tipuri de subzone functionale

- Nu sunt prevazute subzone functionale.

Articolul 2 - Functiunea dominanta a zonei

- zona mixta situata in zona industrială.

Articolul 3 - Functiuni complementare admise zonei

- servicii/ activitati de productie

SECȚIUNEA I: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

2. Utilizare functionala.

Articolul 4 - Utilizari admise

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

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere, reparații auto, spalatorii auto
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Articolul 5 - Utilizari permise cu conditii

- 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
- 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.

Articolul 6 - Utilizari interzise cu următoarele interdictii:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;

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

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

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

MI- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.

ARTICOLUL 8 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
- 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

ARTICOLUL 9 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- in toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- in cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale dereferință decat MI,

se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de **6.00** metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub **1,90** metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 10 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de **6,00** metri;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

ARTICOLUL 11 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE- cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.

Indicii urbanistici

(POT,CUT) se calculează pe parcelă rămasă după dezmembrare.

ARTICOLUL 12 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum **1,20** m.

ARTICOLUL 13 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,0 metri;

ARTICOLUL 14 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- cu următoarele condiționări:
- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din Cetate și de pe înălțimile inconjurătoare.

ARTICOLUL 15 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

ARTICOLUL 16 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- cu următoarele condiționări:
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 17 - IMPREJMUIRI

cu următoarele condiționări:

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

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

NOTA EXPLICATIVA

cornisă* = ansamblul elementelor care definesc coronamentul unei clădiri sau al unei fațade. Înălțimea medie a acestora se va lua în calcul în cadrul reglementărilor urbanistice.

Articolul 20 - Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.):

POT maxim = 40 % fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

Procentul maxim de 40% se poate atinge, conform RGU aprobat prin HG 525 din 1996, pentru imobilele care adăpostesc funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire (exclusiv sau împreună cu funcțiunea de locuire).

CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = **1,2** mp.ADC/mp.teren

V. Unitati teritoriale de referinta

Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operationale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională.

Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

În cadrul PUZ, se identifică 1 UTR, astfel:

MI -ZONA MIXTA SITUATA ÎN ZONA INDUSTRIALA -SERVICII/ACTIVITATI DE PRODUCTIE.

INTOCMIT,

arh. STELIAN FLESCHEIN