



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### Elaborare PUZ pentru Reglementare detaliată a posibilităților de construire în zona M1 - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție în baza Avizului de Oportunitate nr 16/2024

*Alba Iulia, str Calea Ciugudului, CF: 114970, 120804, 108866, 119450, nr topo 114970, 120804, 108866, 119450, nr cad 114970, 120804, 108866, 119450*

#### 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 apărarea 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 împrejmuiri.

#### III. Zonificarea funcțională

11. Unitati si subunități funcționale

#### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale din zona studiată

CA - zonă căi de comunicație rutieră

MI - zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție

#### V. Unități teritoriale de referință

## **I. Dispozitii generale:**

### **1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **2. Baza legală de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism**

#### **Proprietatea asupra terenurilor**

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
  - Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

#### **Urbanism și amenajarea teritoriului**

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
  - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de



#### urbanism

- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

#### Arhitectură, construcții, locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
  - Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

#### Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

### 3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.

La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.

Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 16.018 mp, din 29.492 mp suprafața privată analizată.

Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

*Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.). U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate. Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.*

## **II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor la nivelul teritoriului studiat**

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

*În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 3 – art 9)*

Zona analizată este amplasată în intravilanul Municipiului Alba Iulia și are categoria de folosință teren arabil, fiind situat în UTR MI – zonă mixtă situată în zona industrială, servicii și comerț.

#### ***Terenuri agricole din intravilan***

Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

#### ***Suprafețe împădurite***

Nu este cazul.

#### ***Resursele subsolului***

Nu este cazul.

#### ***Resurse de apă și platforme meteorologice***

Nu este cazul

#### ***Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate***

Nu este cazul.

#### ***Obiective de patrimoniu***

Nu este cazul.

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

*În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 10 – art 16)*

#### ***Expunerea la riscuri naturale***

Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

#### ***Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu***

Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Situl analizat nu este în zone expuse la riscuri naturale sau zone tehnologice.

Obiectivul investiției nu presupune funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice.



### *Asigurarea echipării edilitare*

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării noilor consumatori la rețelele edilitare (etapa II) sau rezolvarea lor în sistem individual (etapa I). Ca o etapă inițială în implementarea investițiilor, în etapa I vom avea sisteme individuale pentru asigurarea utilităților (puț forat, bazin vidanjabil etanș, sistem panouri fotovoltaice și baterii)

Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de către acestea vecinătăților

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea mineralizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

### *Asigurarea compatibilității funcțiilor*

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.





### ***Procentul de ocupare a terenului***

Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

Zonă mixtă situată în zonă industriale - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii

Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

### ***Lucrări de utilitate publică***

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.

Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

## 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 17 – art 24)

**Amplasarea construcțiilor trebuie să se facă în zone sigure, pe terenuri salubre care să asigure:**

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale ca alunecări de teren, inundații, avalanșe etc.;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile sau explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem de alimentare cu apă potabilă în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare pentru colectarea, îndepărtarea și neutralizarea apelor reziduale menajere, a apelor meteorice;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- sănătatea populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

### **Orientarea față de punctele cardinale**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

### **Amplasarea față de drumuri publice**

Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (HG 525/1996).

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de Reglementări Urbanistice.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

### **Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul

### **Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate "C.F.R."**

Nu este cazul



### ***Amplasarea față de infrastructura electrică de medie și înaltă tensiune***

Terenul ce face obiectul PUZ-ului este în proximitatea zonei de protecție și de siguranță a LEA 220kV, LEA 110kV și LEA 20kV, dar nu se suprapune cu acestea

### ***Amplasarea față de aeroporturi***

Nu este cazul.

### ***Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat***

Nu este cazul.

### ***Amplasarea față de aliniament***

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

### ***Amplasarea în interiorul parcelei***

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

*În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 25 – art 26)*

### ***Accese carosabile***

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 5 m) la drumurile publice sau prin servitute de trecere, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;

Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

- a) Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale,

- chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
- b) Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
  - c) Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
    - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
    - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
  - d) La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
  - e) Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

### ***Accese pietonale***

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

### ***Parcaje***

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

Prin excepție de la prevederile alin. anterior, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997

## **8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

*În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 27 – art 29)*

### ***Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente***

Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.



Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.

Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

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. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

### ***Realizarea de rețele edilitare***

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.

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

Se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.

Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Pentru etapa I de implementare a PUZ-ului, se va accepta rezolvarea utilităților publice în sistem individual (puț forat, bazin vidanjabil etanj, panouri fotovoltaice)

### ***Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare***

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.

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

Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

*În conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 30 – art 32)*

### ***Parcelarea***

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

### ***Înălțimea construcțiilor***

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.

În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

## **10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.**

*In conformitate cu regulamentul general de urbanism (art 33 – art 35)*

### ***Spații verzi și plantate***

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
- b) arborii vor avea înălțimea minimă de 3,00 m;

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

### **Împrejmuiri**

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,00 m (conform imaginilor de mai jos). Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m.

### **Aspectul împrejmuirilor (gardurilor)**

Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);

Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea; Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.

Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public

Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu. Nu este permisă executarea împrejmuirilor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată; Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip gabion, structuri metalice simple, beton aparent.

## 11. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

### *Aspectul exterior al construcțiilor*

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

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. (HG 525/1996, Art. 32)

Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică.

### *Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi*

Folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă, nu va depăși un procent de 5% din suprafața fiecărei fațade / elevații.

Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producție, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.



### III. Zonificarea funcțională:

#### 12. Unități și subunități funcționale

Unitățile funcționale din Regulamentul local de urbanism sunt puse în evidență în planșa de reglementari a PUZ-ului.

Subunitățile funcționale sunt subdiviziuni ale zonelor funcționale cu funcțiuni specializate.

Zona studiată care face obiectul regulamentului local de urbanism are următoarele unități și subunități funcționale:

- **CA - Zona căi de comunicație rutiera**

- **MI - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț**

*MIc subzonă construcții*

*MIca subzonă circulații*

*MIzv subzonă spații verzi*

Situl, aflat în proprietatea persoanelor fizice (Horațiu Florea, Horațiu Crina Gilia, Drăghiță Gabriela, Hetea Gabriel, Hetea Daniela), pe care urmează să se realizeze investiția propusă, este încadrat în intravilanul mun Alba Iulia, în teren arabil.

#### 13. Structura conținutului regulamentului

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

##### Generalități

##### Condiționări primare

##### Reglementări pentru spațiul public

##### Secțiunea I Utilizare funcțională

Articolul 1	Utilizări admise
Articolul 2	Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3	Utilizări interzise

##### Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

Articolul 4	Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)
Articolul 5	Amplasarea construcțiilor față de aliniament
Articolul 6	Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7	Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8	Circulații și accese
Articolul 9	Staționarea autovehiculelor
Articolul 10	Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor
Articolul 11	Aspectul exterior al construcțiilor
Articolul 12	Condiții de echipare edilitară
Articolul 13	Spații libere și plantate
Articolul 14	Împrejmuiri

##### Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

Articolul 15	Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16	Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

#### IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Proiectul se va amplasa pe parcelele aflate în proprietatea persoanelor fizice (Horațiu Florea, Horațiu Crina Gilia, Drăghiță Gabriela, Hetea Gabriel, Hetea Daniela), CF 114970, 120804, 108866, 119450, nr topo 114970, 120804, 108866, 119450, nr cad 114970, 120804, 108866, 119450, în intravilanul localității Alba Iulia

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare ale localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor funcțiuni care să genereze un pol de dezvoltare economică pentru oraș.

Tema-program impusă de beneficiari are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei zone economice, cu funcțiuni de producție, industrie nepoluantă și servicii conexe și complementare acestora.

Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia, astfel creându-se noi locuri de muncă și un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Zona prezintă potențial de dezvoltare datorită accesibilității ridicate date de centura ocolitoare și autostradă.

Relieful relativ plat permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni economice.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

Prin actualul PUZ se propune detalierea posibilităților de construire în zona MI zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție

Se propune dezvoltarea tramei stradale pentru Calea Ciugudului, în a doua etapă de implementare a PUZ-ului, preluând profilul existent pe UAT Ciugud. Tot pentru etapa a doua este propusă realizarea unei circulații secundare, pentru deservirea imobilelor analizate, paralelă cu Calea Ciugudului, având un profil carosabil de 3,5m. În etapa 1 a propunerilor din PUZ, accesul la parcelele analizate se va realiza individual, direct din Calea Ciugudului.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

1. Terenuri pentru dezvoltarea de funcțiuni productive, industriale, economice
2. Circulații carosabile și pietonale, zone verzi și plantații de aliniament adiacente (interdicție definitivă de construire)

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană. Noile funcțiuni propuse vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii investitori și dezvoltatori din zonă.

#### **Bilanț teritorial – Situația Existentă**

BILANȚ TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM IMĂLTIME
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafata analizata	31.245,00								MAX
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
<b>CA</b>	zonă căi de comunicație rutieră	0,00	0,00%	3.191,00	19,92%	-3191,00	-19,92%			
<b>MI</b>	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție	16018,00	100,00%	12.827,00	80,08%	3191,00	19,92%	40,00%	1,6	P+2E

#### **Bilanț teritorial – Situația Propusă – etapa II**

BILANȚ TERITORIAL										
	DENUMIREA ZONEI categoria de folosință / reglementări	EXISTENT		PROPUS		COMPARATIV		P.O.T.max	C.U.T.max	REGIM IMĂLTIME
		MP	%	MP	%	MP	%			
	suprafata analizata	31.245,00								MAX
	<b>SUPRAFATA PROPRIETATE PRIVATA ANALIZATA</b>	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
	SUPRAFATA INTRAVILAN	16.018,00	100,00%	16.018,00	100,00%	0,00	0,00%			
<b>CA</b>	zonă căi de comunicație rutieră	0,00	0,00%	3.191,00	19,92%	-3191,00	-19,92%			
<b>MI</b>	zonă mixtă situată în zona industrială - servicii / activități de producție	16018,00	100,00%	12.827,00	80,08%	3191,00	19,92%	40,00%	1,6	P+3E



SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

### *Indicatori urbanistici*

#### **MI - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție**

- ***Regimul maxim de înălțime este de:***

Parter (pentru hale), specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 17 m (excepție de la înălțimea maximă menționată: se admit înălțimi mai mari pentru instalații specifice zonelor industriale – silozuri / moară). Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supanțe a spațiului interior.

Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+3, dar nu mai mult de 17 m la coamă/atic, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii și pentru funcțiunile admise cu condiționări (conform RLU)

- ***Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:***

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

- ***Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1.6***

#### **CA - Zona căilor de comunicație rutieră**

Nu este permisă realizarea de construcții.

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

## **MI - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție**

Funcțiunile propuse (producție, industrie nepoluantă și servicii conexe și complementare acestora), vor reglementa modalitățile de construire ale zonei funcționale.

Autorizarea în zonă a construcțiilor se va face cu respectarea și corelarea atât a regulilor de bază privind ocuparea terenului cât și a celor privind amplasarea și conformarea construcțiilor.

### **Generalități – caracterul zonei**

Zona permite dezvoltarea de activități productive nepoluante și servicii, și se va compune din „terenuri ocupate de activități productive de bunuri (producție “concretă” incluzând toate categoriile de activități industriale conform CAEN) și servicii (producție “abstractă” cuprinzând activități manageriale, comerciale și tehnice pentru industrie, cercetare, servicii pentru distribuție, expunere și comercializare, la care se adaugă diverse alte servicii pentru salariați și clienți, etc.). Din această zonă fac parte terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

*UTR MI - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție cuprinde 3 subzone:*

*MIc subzonă construcții*

*MIca subzonă circulații*

*MIzv subzonă spații verzi*

### **Condiționări primare**

#### **Etapele procedurii de urbanizare ce stau la baza prezentului PUZ implică:**

- ▶ Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, ce tratează teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, infrastructura, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, reparcelarea terenurilor (impusă imobilelor care nu se încadrează în dimensiunile minime și frontul minim la stradă).
- ▶ Reparcelarea virtuală a terenurilor cuprinde următorii pași:
  - reactualizarea bazei topografice și cadastrale
  - unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor
  - remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului PUZ și RLU.
- ▶ Aprobarea PUZ cu două etape de dezvoltare:
  1. etapa I cu rezolvarea infrastructurii edilitare în mod individual (puț forat, bazin vidanjabil etanș, sistem panouri fotovoltaice cu baterii) și realizarea accesului direct din Calea Ciugudului
  2. etapa II cu realizarea extinderilor de rețele din zonă, dezvoltarea profilului transversal pentru Calea Ciugudului (conform profilului existent în UAT Ciugud), realizarea unui drum secundar paralele cu Calea Ciugudului și dezvoltarea tramei stradale pentru drumul aflat la vest și sud de parcelele analizate și realizarea unui spațiu de întoarcere

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Pentru a fi construibile, parcelele nou definite prin PUZ vor avea o suprafață de minim 1000 mp, un front la stradă de minim 25,00 m, retrageri laterale de minim 3,00 m pe o parte, respectiv minim 6,00 m pe cealaltă și retragere posterioară de minim 6,00 m.

Intervențiile vizând restructurarea integrală sau parțială a uneia sau mai multor parcele din zonă vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

### **Reglementări pentru domeniul public**

În cadrul procesului de extindere / modernizare a rețelei de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, specifice pentru zona de producție și servicii (conform profilelor stradale reglementate prin prezentul PUZ) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Spațiile verzi din cadrul tramelor stradale vor fi plantate cu arbori și vegetație joasă.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

## **Sectiunea I: utilizare funcțională**

### **Articolul 1 - utilizări admise**

MI - sunt admise construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor avizate

- Funcțiuni de servicii industriale și cvasi-industriale
- Funcțiuni industriale nepoluante
- Funcțiuni terțiare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
- Unități de depozitare
- Servicii conexe activităților industriale - birouri, spații administrative, show-room, săli de conferințe
- Învățământ profesional
- Rețele tehnico edilitare
- Stații de întreținere și reparații auto
- Comerț en-gros, alimentație publică și servicii profesionale
- Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților (cu condiția ca acestea să fie dispuse în interiorul corpurilor de clădire ale unităților)

### **Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări**

**M1 - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție**

- Se permite și realizarea de noi construcții în zonă, cu:

- Funcțiuni administrative
- Unități cu destinație specială
- Funcțiuni de învățământ
- Funcțiuni de sănătate
- Funcțiuni sportive
- Amenajări destinate petrecerii timpului liber

*cu condiția ca dacă acestea ocupă întreaga parcelă să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu, avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii zonei și a bunei funcționalități în relație cu funcțiunile adiacente;*

- Se permite alipirea de parcele în cazul nevoii de o suprafață mai mare pentru investiții, cu condiția ca pentru acestea să se elaboreze Planuri Urbanistice de Detaliu (pentru mai mult de 2 parcele), avizate și aprobate conform legii, cu dublul scop: asigurarea coerenței imaginii zonei și a bunei funcționalități în relație cu funcțiunile adiacente. Alipirea a două loturi se poate realiza doar pentru loturile care nu respectă caracteristicile minime pentru parcelele construibile (marcate în Planșa Reglementări urbanistice);

- 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 nu producă un nivel de zgomot mai mare decât cel permis prin legislație și să nu fie vizibile din domeniul public.

- Indiferent de ce activitate se va desfășura pe parcelele din zonă, depozitarea utilajelor, materialelor, mărfii sau altor produse / echipamente, se va face în interiorul parcelei, în spații amenajate astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

### **Articolul 3 – utilizări interzise**

#### **M1 - zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție**

- Activități poluante și care prezintă risc tehnologic;
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică 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;
- 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 construiabilitate.
- Activități de creștere comercială a animalelor, sau orice alte activități de creștere a animalelor.
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc., înafara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Depozitarea în aer liber a orice deșeuri sau alte produse sau elemente care pot genera poluare sau sunt inestetice și vizibile de pe spațiul public.

### **Secțiunea II - condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor**

#### **Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

- Parcelele existente și cele obținute prin operațiunea de reparcelare vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:
  - Au front la stradă cu o lungime de minim 25 m
  - Au suprafața parcelei de minim 1000 mp
  - Au adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
  - Sunt dispuse cu latura scurtă la stradă (fac excepție parcelele de colț)
- Parcelele vor respecta amplasamentul și geometriile detaliate din planșa de Reglementări Urbanistice, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

#### **Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

- Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu o distanță minim 6,00 m.
- Drumul județean de la nord de amplasamentul analizat are o zonă de siguranță, de 12,50m din ax, cu interdicție de construire
- 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. În aceste situații este obligatorie elaborarea de Planuri Urbanistice de Detaliu care să detalieze parcela.

#### **Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

- Se vor respecta limitele de Edificabil delimitate pe planșa de Reglementări Urbanistice.
- Retragerea obligatorie față de limitele laterale vor fi de minim 3,00 m pe o latură, respectiv minim 6,00





m pe cealaltă latură, iar față de limitele posterioare va fi de minim 6,00 m.

#### **Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă**

- Clădirile vor fi amplasate astfel încât să răspundă cerintelor de funcționare în interiorul unității, în funcție de activitățile desfășurate în aceasta
- Funcțiunile care aparțin aceluiași agent economic se vor amplasa pe cât posibil grupate în cadrul aceleași clădiri, în scopul asigurării unui procent cât mai favorabil de ocupare a terenului
- 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 6 m.
- Distanța de mai sus se poate reduce la 3,5m 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

#### **Articolul 8 - circulații și accese**

- 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 de minim 5 metri dintr-o circulație publică proprietate domeniu public în mod direct.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice proprietate domeniu public.
- Se vor prevedea accese pietonale, carosabile și tehnologice de acces pe lot și la garaje/parcaje.
- Pentru dotările de interes public și social, se va asigura accesul persoanelor cu dizabilități.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Articolul 9 - staționarea autovehiculelor**

- Necesarul de parcaje 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, excepție făcând parcările publice amenajate
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare pentru autoturisme și un Arbore la fiecare 2 parcări pentru autoutilitare.
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.
- Mijloacele de transport al mărfurilor, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor
- Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții sau reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de așteptare, circulație, încărcare și întoarcere;

#### **Articolul 10 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- Înălțimea maximă a clădirilor va fi Parter (pentru hale), specific construcțiilor de producție și servicii, dar nu mai mult de 17 m (excepție de la înălțimea maximă menționată: se admit înălțimi mai mari pentru instalații specifice zonelor industriale – silozuri / moară). Se permite în această înălțime, etajarea specifică prin supante/etaje a spațiului interior.
- Se permite realizarea de construcții cu înălțime maximă P+3, dar nu mai mult de 17 m la coamă/atic, pentru clădiri de birouri / corpuri administrative, adiacente halelor de producție și servicii și pentru



funcțiunile admise cu condiționări, conform PUZ și proiectelor de arhitectură elaborate și aprobate conform legii.

### **Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) .
- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă de activități industriale;
- Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în una, două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60 de grade. Se permite de asemenea realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă, ori specifice halelor industriale.
- Șarpantele vor fi acoperite cu țiglă ceramică în nuanțe cărămizii sau de gri, sau tablă lisă fălțuită în nuanțe gri, ori învelitori specifice halelor industriale (în nuanțe griuri) fiind interzisă utilizarea altor materiale sau culori decât cele menționate anterior.
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu profilul funcțional.
- Pentru a determina o imagine unitară, pe fațade se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală sau tencuieli pentru socluri, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (policarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)
- Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise în procent mai mare de 5% din suprafața fiecărei fațade
- .
- Pentru elementele de tâmplărie (uși, ferestre) se permite utilizarea tâmplăriei PVC în culori neutre (alb, gri, texturi lemn).
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la solutii de constructie ecologice.

### **Articolul 12 - condiții de echipare edilitara**

- Pentru etapa I a PUZ-ului se acceptă realizarea echipării edilitare în sistem individual (puț forat, bazin vidansabil etanș, sistem panouri fotovoltaice cu baterii)
- Pentru etapa a II, toate parcele vor fi racordate la rețele tehnico edilitare publice în sistem centralizat.
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către administrația publică locală, de investitor / beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
- Racordarea la rețelele tehnico-edilitare publice se va putea face numai prin grija și cu cheltuiala investitorului.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la rețeaua publică de evacuare a apelor uzate este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelelor și nu se va impermeabiliza terenul peste minimul necesar (accese, alei, trotuare etc.)
- Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-

edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;

- Se interzice dispunderea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații de orice fel.
- Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei, destinat colectării selective a deșeurilor de orice fel, investitorii fiind obligați să dețină un contract cu o firmă specializată de colectare a deșeurilor care își desfășoară activitatea pe raza municipiului.
- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare sau de echipamente de producere a energiei electrice va fi elaborat conform legislației în vigoare.
- Se vor amenaja rezervoare exterioare de retenție ape meteorice în funcție de necesarul funcțional.

### **Articolul 13 - spații libere și spații plantate**

- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 10%, care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Procentul minim de spații verzi va fi asigurat compact cu recomandarea de relaționare cu spațiul verde de pe parcela vecină, astfel încât să se creeze un microclimat al zonei.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, trotuare de gardă sau alte amenajări;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- Parcajele vor fi înverzite cu un arbore la 4 locuri de parcare pentru autoturisme și un arbore la fiecare 2 parcări pentru autoutilitare.
- 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 14 - împrejmuiri**

- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se vor utiliza materiale precum piatră, beton, lemn și metal);
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate;
- Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 2,00 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de gard viu;
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,50 m.
- Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale etc., se permite a fi lipsite de împrejmuiri către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public.



## SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejururilor orientate spre spațiul public.
- Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

### **Sectiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor în viitor sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

#### **Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.6.
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, supraetajării construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente și propuse.

## **CA - Zona căi de comunicație rutieră**

### **Generalități – caracterul zonei**

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

**art 19 (4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora**

### **Condiționări primare**

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, îmbunătățirea circulației, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament, de la care nu sunt acceptate derogări.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament (lățime de minim 2.00 m pentru zona verde plantată)

### **Reglementări pentru domeniul public**

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte tehnice de execuție, avizate și aprobate conform legii, proiecte ce vor viza ameliorarea imaginii localităților în concordanță cu caracterul acesteia, dezvoltarea deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației.

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate / se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

## **Secțiunea I: utilizare funcțională**

### **Articolul 1 - utilizări admise**

- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Amenajări destinate infrastructurii de circulație
  - ▶ Circulații carosabile
  - ▶ Piste de biciclete
  - ▶ Trotuare, zone pietonale
  - ▶ Refugii, treceri de pietoni
  - ▶ Parcaje publice
  - ▶ Spații de staționare
  - ▶ Stații pentru mijloace de transport în comun
  - ▶ Platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
  - ▶ Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
  - ▶ Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
  - ▶ Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
  - ▶ Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
  - ▶ Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri, avizate și aprobate conform legii

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

**art 18 - Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

(21) În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare prevăzute la alin. (1) lit. c), inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

**Articolul 2 - utilizări admise cu condiționări**

Se stabilesc în cazul în care apare necesitatea elaborării unor documentații de urbanism sau a unor studii de specialitate pentru:

- artere ocolitoare
- lărgirea unor străzi sau realizarea unor noi artere de circulație
- modernizarea intersecțiilor

**Articolul 3 – utilizări interzise**

se interzice: Orice utilizări, altele decât cele menționate anterior.

**Sectiunea II - condiții de amplasare echipare și configurare a clădirilor**

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

**art 19** - (4) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.

**Articolul 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

Nu este cazul

**Articolul 5 - amplasarea clădirilor față de aliniament**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

**art 23 - Amplasarea față de aliniament**

(1) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- a) în cazul zonelor construite compact, construcțiile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente;
- b) retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul





fronturilor stradale.

(2) În ambele situații, autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

(4) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

#### **Articolul 6 - amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

#### **Articolul 7 - amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

#### **Articolul 8 - circulații și accese**

Nu este cazul.

#### **Articolul 9 - staționarea autovehiculelor**

Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 (HG 525 / 1996):

##### **art 33 - Parcaje**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

- Staționarea autovehiculelor pe terenuri destinate circulațiilor se va face doar în parcajele propuse prin prezentul PUZ
- Parcajele vor fi înverzite cu cel puțin câte un arbore la 4 locuri de parcare
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism
- Este interzisă realizarea de garaje pe spațiul public pentru asigurarea parcării sau pentru depozitare.

#### **Articolul 10 - înălțimea maxima admisibila a clădirilor**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

#### **Articolul 11 - aspectul exterior al clădirilor**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

#### **Articolul 12 - condiții de echipare edilitara**

Nu este cazul

#### **Articolul 13 - spații libere și spații plantate**

- spațiile libere rămase neocupate cu circulații, parcaje, amenajări, platforme funcționale și terenurile



**SC MKG ARH DESIGN OFFICE SRL**

Adresa: Str. Calarasilor, Nr. 17, Alba Iulia, 510086

Nr. Reg. Com: JI/282/16.03.2016, CUI: 35810565

IBAN: RO06ING80000999905764058, Banca: ING Bank

+40752 625 339 [www.mkgdesign.ro](http://www.mkgdesign.ro) [office@mkgdesign.ro](mailto:office@mkgdesign.ro)

adiacente circulațiilor, se vor amenaja și planta cu specii locale de vegetație, și arbori aliniamente de arbori, conform planșelor desenate de Reglementări Urbanistice, pentru a diminua poluarea cu praf a localităților.

- plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru drumuri
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului neocupat cu infrastructură de circulații peste minimul necesar;
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind mult mai redus.

#### **Articolul 14 - împrejurii**

Atât terenurile ocupate cu infrastructură pietonală, velo și rutieră, cât și terenurile adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejurii

### **Sectiunea III: posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

#### **Articolul 15 - procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

#### **Articolul 16 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Nu se permite realizarea de construcții în această zonă funcțională.

### **V. Unități teritoriale de referință**

Acestea reprezintă suportul grafic din regulament.

UTR-urile, reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementarilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologica și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ, **UTR-ul MI (zonă mixtă situată în zona industrială, servicii comerț, activități de producție)** se preia ca atare și se delimitează pe unități și subunități funcționale.

Șef proiect,  
arh. Stelian Gheorghe Fleschin

Întocmit,  
arh. Karina Man

