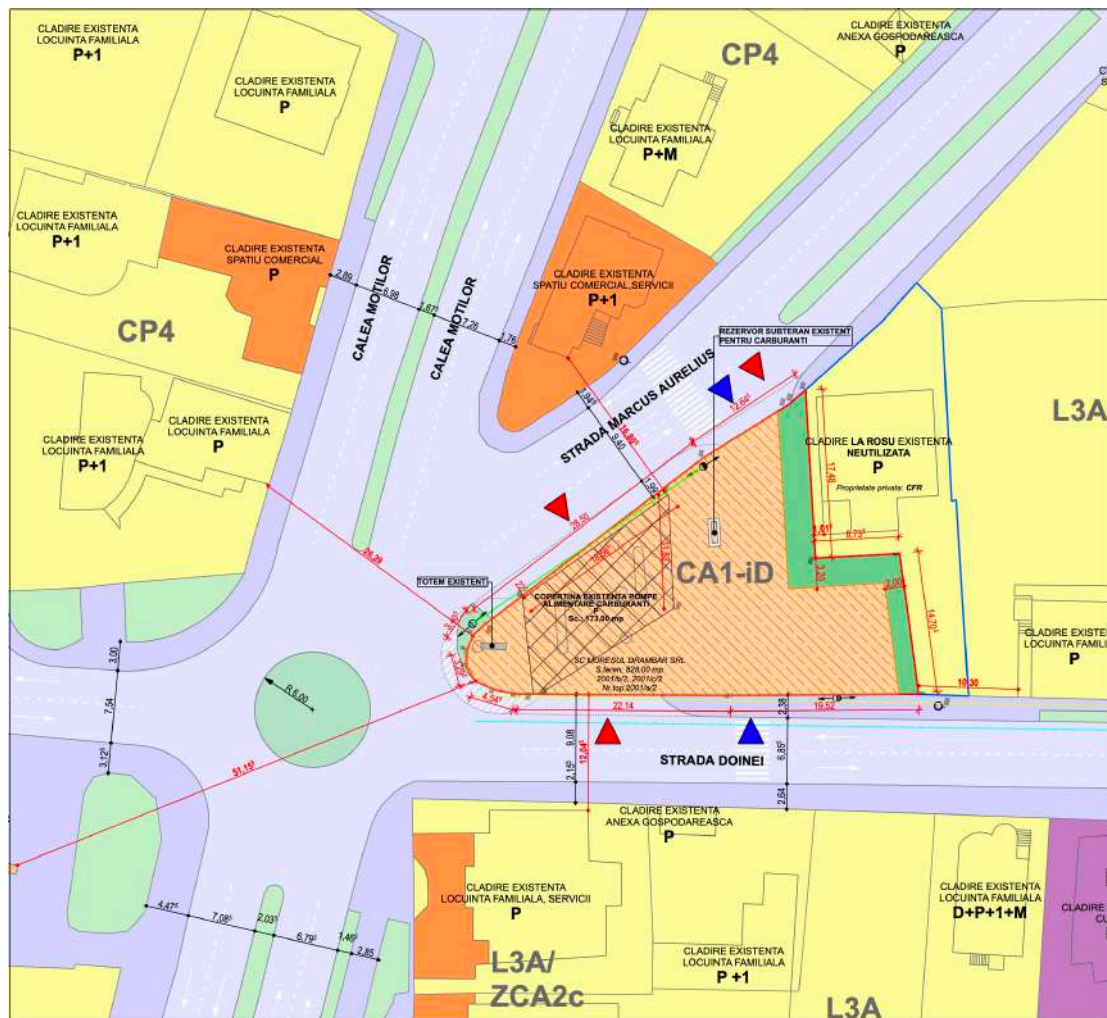


PUZ

Construire spatiu comercial

Conform certificat de urbanism nr. 307 din 08.03.2023



Str. Doinei, nr. 1D, Alba Iulia, judetul Alba

noiembrie 2024



Borderou general

A. PARTE SCRISA

1. Memoriu general
2. Regulament Local de Urbanism

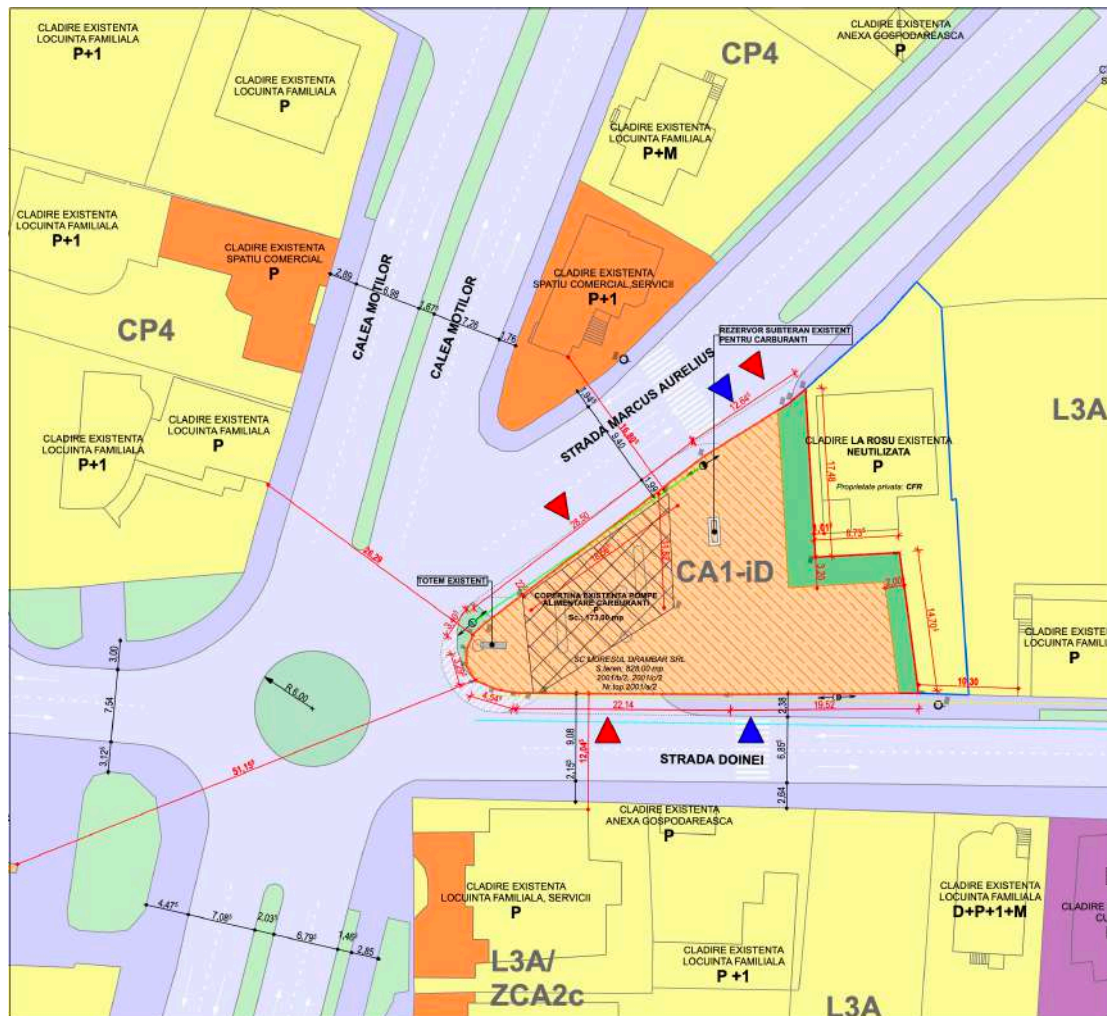
B. PARTE DESENATA

1. Plan de incadrare in zona
2. Plan de incadrare in documentatiile de urbanism aprobate in zona
3. Situatia existenta
4. Reglementari urbanistice
5. Retele edilitare
6. Regim juridic si obiective de utilitate public
7. Posibilitate de mobilare urbanistica

MEMORIU GENERAL

Construire spatiu comercial

Conform certificat de urbanism nr. nr. 307 din 08.03.2023



PUZ

Str. Doinei, nr. 1D, Alba Iulia, judetul Alba

noiembrie 2024



Cuprinsul memoriului de prezentare

1.Introducere

- 1.1.Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2.Obiectul lucrarii
- 1.3.Surse documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii

- 2.1.Evolutia zonei
- 2.2.Incadrare in localitate
- 2.3.Elemente ale cadrului natural
- 2.4.Circulatia
- 2.5.Ocuparea terenurilor
- 2.6.Echiparea edilitara
- 2.7.Probleme de mediu
- 2.8.Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1.Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2.Prevederi ale Planului Urbanistic General
- 3.3.Valorificarea cadrului natural
- 3.4.Modernizarea circulatiei
- 3.5.Zonificarea functionala-reglementari, bilant teritorial, indici urbanistic
- 3.6.Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7.Protectia mediului
- 3.8.Obiective de utilitate publica
- 3.9.Cadru legal

4.Concluzii, masuri in continuare

1.INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

| | |
|------------------------------------|---|
| Număr proiect: | 17/ 2021 |
| Număr contract: | 17/05.01.2021 |
| Denumirea lucrării: | Plan urbanistic Zonal “Construire spatiu comercial” |
| Amplasament: | Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Doinei, nr. 1D, fiind în proprietatea privata a SC MURESUL DRAMBAR SRL |
| Carte Funciară: | CF 74297, 74297-C1 UAT - Alba Iulia |
| Certificat de Urbanism: | nr. 307 din 08.03.2023 |
| Titular / Beneficiar: | SC MURESUL DRAMBAR SRL Calea Alba Iulia, nr. 2, sat Drambar, comuna Ciugud, jud. Alba |
| Faza de proiectare: | Plan Urbanistic Zonal – realizat conform Legii 350/2001 |
| Proiectant general: | ARHITECT MAGDA SRL Str. Tudor Vladimirescu, nr. 57, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: arhitectmagda@gmail.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> <i>arh. Oana BULGARU</i> <i>ing. Calin ROMAN</i> |
| Proiectant de specialitate: | ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura arh. urb. Iulian Mirea - urbanism |
| Data elaborării: | noiembrie 2024 |

2. Obiectul lucrării

Solicitari ale temei-program

Terenul studiat este alcatuit dintr-o parcela de colt si este amplasat, in intravilan, la intersectia strazilor Doinei (prelungita cu str. Nicolae Blacescu), Marcus Aurelius si Motilor.

Parcela este identificata prin CF nr. 74297, nr.cadastral 74297, 74297-C1 si are o suprafata de 828,00 mp (fiind in proprietatea SC MURESUL DRAMBAR SRL). Categoria de folosinta a parcelei este curti constructii si constructii industriale si edilitare, in prezent pe aceasta existand o statie caburanti Parter, in suprafata de 173,00 mp (care se pastreaza).

Terenul este partial imprejmuit, iar accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Doinei si de pe strada Marcus Aurelius.

Se vor corela reglementarile propuse cu cele din PUG aprobat si cu concluziile investigatiilor de specialitate.

Solutia inaintata de elaboratorul documentatiei va tine seama de propunerile initiale de beneficiar.

Etapele realizarii PUZ:

- 1.Actualizare suport topografic
- 2.Analiza situatiei existente in zona, zone de risc, relatia cu vecinatatile, probleme de mediu natural si contruit, potential, dotari tehnico-edilitare, circulatii
- 3.Propuneri pentru dezvoltarea urbanistica si consultarea beneficiarului si a populatiei
- 4.Intocmirea Regulamentului Local de Urbanism
- 5.Obtinerea acordurilor si avizelor, cu introducerea observatiilor acceptate de beneficiar in documentatie.
- 6.Aprobare PUZ.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiate

....

Extras din PLANUL URBANISTIC GENERAL in vigoare:

.....

Se doreste reglementarea unui teren de colt astfel incat sa poata fi mobilat urbanistic cu o cladire cu functiunea de spatiu comercial, cu posibilitatea ca pe viitor sa poata primi o cladire cu functiuni mixte: spatii comerciale si servicii.

Utilizarile propuse sunt functiuni comerciale. Geometria deosebita si amplasamentul central al parcelei indica propunerea unei solutii urbanistice de tip simbol in cadrul Municipiului Alba Iulia. Astfel, se doreste mobilarea parcelei cu o cladire avand regim de inaltime S+P+1+R.

Pentru realizarea investitiei descrisa mai sus se propunerea scoaterea parcelei studiate din UTR L3A si crearea unei subzone noi CA1-iD - zona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu cladiri cu regim maxim de inaltime S+P+1+R.

3. Surse documentare

- Certificat de urbanism nr. 307 din 08.03.2023
- Extrasuri de carte funciara

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ



- studiu geotehnic

Date statistice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1.Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat este reprezentat de un teren de colt amplasat in intravilan, la intersectia strazilor Doinei (prelungita cu str. Nicolae Blacescu), Marcus Aurelius si Motilor si a cartierelor Tolstoi si Centru. Intersectia in care este amplasat terenul reprezinta un punct cu trafic zilnic intens.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Parcela, identificata prin CF nr. 74297, UAT - Alba Iulia, este inclusa in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora - sit arheologic de categoria A, cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02.

Din punct de vedere al functiunilor si inaltimilor existente, amplasamentul este la intersectia cartierului Tolstoi (predominant locuinte colective P+4), cartierului Centru (predominant locuinte colective P+4, punctual P+8, P+10 cu spatii comerciale si servicii la parter, administratie, spatii comerciale) si strada Doinei (predominant cu functiuni de locuire familiala Parter si P+1).

Potential de dezvoltare

Geometria deosebita si amplasamentul central al parcelei indica propunerea unei solutii urbane de tip simbol in cadrul Municipiului Alba Iulia.

Aparitia unei astfel de cladiri va contribui la dezvoltarea economiei locale prin functiunile propuse. De asemenea, realizarea acestei investitii reprezinta si oportunitatea imbunatatirii circulatiei pietonale intre strada Doinei si strada Marcus Aurelius, respectiv strada Motilor (prin gang si/sau alee pietonala).

Regimul juridic

Conform Certificatului de Urbanism nr. nr. 307 din 08.03.2023

Regimul economic

Conform Certificatului de Urbanism nr. nr. 307 din 08.03.2023

Regimul tehnic

Conform Certificatului de Urbanism nr. nr. 307 din 08.03.2023

2.2. Incadrarea in localitate

Din punct de vedere teritorial si administrativ, terenul studiat este amplasat in intravilan, pe strada Doinei, nr. 1D, pe teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia.

Terenul se invecineaza:

- la nord: - Proprietate privata: persoana fizica;
- la sud: - Domeniu public: sens giratoriu intersectia strazilor Doinei (prelungita cu str. Nico-



- lae Blacescu), Motilor si Marcus Aurelius;
- la vest: - Domeniu public: strada Marcus Aurelius;
- la est: - Domeniu public: strada Doinei.

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

Relatia terenului cu restul localitatii se realizeaza prin intermediul strazilor Doinei, Marcus Aurelius si Calea Motilor.

Terenul este o parcela de colt, iar investitia propusa vine sa completeze functional o zona cu un mare potential de dezvoltare pentru oras.

Din punct de vedere al accesului la retele de utilitati, terenul are acces la toate retelele tehnico edilitare din zona.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Relief

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se incadreaza in zona de lunca (terasa inferioara) cu dezvoltare larga pe malul drept al raului Mures.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata orizontala, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) folosit actual drept teren liber.

Hidrografie

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi care curge la nord de Micesti-Alba Iulia drenand toate apele din regiune dupa care se varsa in raul Mures.

Prezenta apei subterane in zona sub forma de panza freatica cu nivel liber poate fi interceptata in aluviunile detritice grosiere la o adancime variabila de cca. -2,50 -2,80 m in functie de regimul pluviometric local si e configuratia reliefului subteran al fundamentului tertiar.

Clima

Datorita pozitionarii sale, judetul Alba are o clima continentală blanda. Pe teritoriul judetului Alba temperatura medie anuala variaza de la +2,0 grade Celsius in munti, +4,0 grade Celsius in zona de dealuri, la +8,0 grade Celsius in vazi si depresuni; temperaturile minime lunare se inregistreaza in luna ianuarie (de la -2,0 grade Celsius la +5,0 grade Celsius), iar temperaturile maxime lunare in luna iulie (de la +15 grade Celsius la +20,0 grade Celsius). In judetul Alba s-a inregistrat o temperatura maxima de +35 grade Celsius si o minima de -18 grade Celsius.

Cu o valoare minima de 550 mm in zonele joase si o valoare maxima de 1500 mm in munti, regiunea 6 are o raspandita diferentia a precipitatiilor si, in general, precipitatiile scad de la vest la est. Statia meteorologica din Alba, indica, pentru ultimii 10 ani, o medie de 710mm.

Stratul de zapada prezinta aceasi variabilitate crescuta, precum si o inconsecventa teritoriala de la un an la altul. Rezistenta stratului de zapada atinde pana la 85 de zile in zonele joase si 170 zile in zonele de munte.

Conditii geothernice



In conformitate cu prevederile NP 074-2014 Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 1 cu risc geotehnic redus (punctaj total 7).

Riscuri naturale

Categoria geotehnica 1 include lucrari pentru care este posibil sa se admita ca exigentele fundamentale vor fi satisfacute folosind experienta dobandita si investigatiile tehnice calitative si pentru care riscurile pentru bunuri si persoane sunt neglijabile.

Cu ocazia efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta are o suprafata orizontala, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forma sau urme de alunecare).

2.4.Circulatia

Circulatii carosabile si pietonale

Zona este accesibila prin intermediul strazilor Doinei si Marcus Aurelius.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor auto publice existente, in timp ce spatiile publice pietonale vor primi un traseu de legatura intre strada Doinei si str.Marcus Aurelius pe terenul studiat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiat

Terenul studiat are categoria de folosinta curti constructii si constructii industriale si edilitare, in prezent existand pe parcela o statie carburanti cu regim de inaltime Parter, in suprafata construit si desfasurata de 173,00 mp. Restul de suprafata o reprezinta amenajare circulatii auto si pietonale si spatii verzi. Cladirea existenta pe terenul studiat se pastreaza.

Relationari intre functiuni

Deoarece terenul are in vecinatate directa si indirecta zone urbane mixte, formate din locuire individuala, birouri, administratie si activitati destinate cultelor, nu exista nici o posibila incompatibilitate functionala intre obiectivul propus si zonele inconjuratoare.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat prezinta o constructie cu regim de inaltime P, in suprafata construita de si desfasurata de 173 mp. Terenul se invecineaza la nord cu terenuri construite, iar la est, vest si sud cu terenuri-circulatii publice administrate de municipiul Alba Iulia.

Aspecte calitative ale fondului construit

Parcela, identificata prin CF nr. 74297, UAT Alba Iulia, este inclusa in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora - sit arheologic de categoria A, cod LMI AB-I-m-A-00001.02, cod RAN 10 26.01.02.

Cladirea existenta pe parcela NU este monument istoric.

Zona studiat prezinta cladiri izolate in stare degradata, buna sau foarte buna. Cladirea vecina in partea de nord se afla intr-o stare de degradare (cladire parasita de mai multi ani in stadiul de constructie "la rosu").

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfasurarea activitatii este asigurata de municipiul Alba Iulia, zona unde se afla situat terenul in studiu se bucura de un caracter de centralitate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul ramas liber dupa realizarea constructiei si a circulatiilor din incinta se va amenaja peisager.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa afecteze investitia propusa. De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

2.6. Echipare edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

Terenul este amplasat intr-o zona cu utilitati, in consecinta, noua investitie se va racorda la retelele existente in zona, conform studiilor tehnice de specialitate avizate conform legii.

Principalele disfunctionalitati

Nu exista disfunctionalitati care sa afecteze investitia propusa.

Dintre riscurile antropice se pot mentiona nerespectarea, in timpul interventiilor in zona, a efectuării manuale a sapaturilor in zona de intersectie cu retelele de apa si canalizare.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadrului natural-cadrul construit

Terenul se afla intr-o zona cu caracter de zona centrala fiind reprezentat de un teren de colt amplasat in intravilan, la intersectia strazilor Doinei (prelungita cu str. Nicolae Blacescu), Marcus Aurelius si Calea Motilor si a cartierelor Tolstoi si Centru. Intersectia in care este amplasat terenul reprezinta un punct cu trafic zilnic intens.

Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Doinei, strada de categoria III orientata nord-sud, cu sens dublu de circulatie si trotuar pe ambele parti (profil stradal variabil intre 11m si 13m) si din strada Marcus Aurelius, strada de categoria III orientata vest-est, cu sens dublu de circulatie si trotuar e ambele parti (profil stradal variabil intre 13m si 16m).

Pe strada Doinei frontul vestic este compus in general din case Parter, dispuse pe aliniament in front predominant discontinuu, iar frontul estic contine cladiri retrase de la aliniament cu regim de inaltime predominant P+1. Pe ambele fronturi ale strazii Doinei se gasesc si cladiri care ies din scara zonei (D+P+2, respectiv D+P+1), cu functiuni de locuire sau servicii profesionale.

Strada Marcus Aurelius este dezvoltata pe fostul traseu al liniei inguste Alba Iulia-Zlatna si are cele doua sensuri de circulatie amplasate la niveluri diferite, frontul sudic fiind situat mai sus



decat frontul nordic. Pe o distanta de aproximativ 150m, ambele fronturi stradale sunt constituite din locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M sau P+1, dupa care frontul sudic primeste locuinte colective construite discontinuu pe aliniament, cu regim de inaltime P+4.

In dreptul terenului studiat, la o distanta de minim 12,04m, pe frontul estic al strazii Doinei, exista o cladire Parter in stil neoromanesc, positionata cu fatada laterala retrasa fata de strada. Parcela pe care este situata aceasta cladire este imprejmuita inspre strada Doinei cu un zid opac din caramida in care este amplasata poarta pentru acces auto si acces pietonal secundar pe parcela. Fatada de la strada Doinei are dispuse o fereastră de la o incapere principala, o fereastră de la o incapere secundara si o usa de serviciu.

Inspre sud-vest, la intersectia strazii Marcus Aurelius cu strada Motilor, la o distanta de aproximativ 16,80m de terenul studiat, exista o cladire P+1 in stil interbelic, neutilizata. Volumetria acesteia formeaza un accent de inaltime inspre intersectia strazilor Marcus Aurelius si Calea Motilor.

In zona nu exista nici o rezervatie naturala sau arie naturala protejata care sa fie afectata de propunerile facute.

Terenul nu se afla in interiorul vreunei zone de protectie sanitara si hidrogeologica a surselor de captare a apei potabile/minerale sau a lacurilor terapeutice.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Ca riscuri antropice in zona, se pot mentiona interventiile urbanistice neplanificate la scara zonala, fara un masterplan de dezvoltare general.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Parcela studiata este inclusa in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora - sit arheologic de categoria A, cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02.

Cladirea existenta pe parcela NU este monument istoric

Evidentierea potentialului balnear si turistic- dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Nu au fost exprimate obiectiuni la faza de consultarea populatiei.

3.PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamenare

Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General



Conform PUG, parcela studiată face parte din UTR L3 – Zona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri, subzona L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara zonei protejate în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L3 A

- locuințe individuale cu maxim P+1+M în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradină, pergole

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

L3 P+ L3 A

- se admite mansardarea cladirilor existente și construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

L3A

- la cladirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L3 P+ L3

A se interzic următoarele utilizări:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

L3A

- se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

| regimul de construire | dimensiune minima conform RGU | |
|-----------------------|-------------------------------|-------------|
| | suprafata mp. | front metri |
| insiruit | 150 | 8 |
| cuplat | 200 | 12 |
| izolat | 200 | 12 |



- (1) – suprafața și dimensiunea minimă a parcelei;
(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei;

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia
 - – pentru parcela care nu are 12m front la strada și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice - PUD;
 - – parcelele ale caror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

L3A

– conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- - cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile strazii (se recomandă retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III și de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
- - în noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea cladirilor față de aliniament cu o **distanță** de minim 5.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de fatadă fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
- - cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)
- - în cazul parcelelor de colț nu se admit decât cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- - garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

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

L3 P + L3 A

- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

L3 A

- În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de limita posterioară a parcelei;

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

L3 A

- În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta



- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
 - jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;
- Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5 m;
- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de limita posterioară a parcelei;
- în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:
 - - PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT
 - - PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

L3 P + L3 A – cu următoarea condiționare:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- 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 parcela rămasă după dezmembrare.
- în cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundaturi):
 - a) – cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,5 m lățime
 - b) – cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0 m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt. În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR L3 P + L3 A – cu următoarea condiționare:

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.



ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

L3 A

- - *inaltimea maxima admisibila este P+I+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;*
 - - *inaltimea maxima admisibila este P+I+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0 m de la cota terenului;*
 - - *pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;*
- *se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;*

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- **LA 3 A** - *cu urmatoarele conditionari:*
- *aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;*
- *se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate*
- *garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;*

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

L3 P + L3 A - *toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;*

- *la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;*
- *se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;*
- *toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;*
- *se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.*

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

L3 P + L3 A

- *spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;*
- *spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;*
- *se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;*
- *in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;*
- *se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.*
- *pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor;*
- *loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a de-seurilor.*

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

L3 A

- *la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;*
- *imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60 m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;*
- *gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.*

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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



L3 A - POT maxim = 40%; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

L3 A

- - CUT maxim pentru inaltimi $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$
- - CUT maxim pentru inaltimi $P+I +M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relationarea cu formele de relief si cadrul natural

Terenul in cauza este optim pentru realizarea functiunilor dorite.

Construibilitate si spatii libere de constructii

Se mentine situatia existenta (statie alimentare carburanti) si se doreste reglementarea terenului de colt astfel incat sa poata fi mobilat urbanistic cu o cladire avand functiunea de spatiu comercial, cu posibilitatea ca pe viitor sa poata primi o cladire cu functiuni mixte: spatii comerciale si servicii.

Astfel, s-a propus majoararea procentului maxim de ocupare a terenului la 60% si a coeficientului maxim de utilizare a terenului la maxim 1,4 mpADC/mp teren. Regimul maxim de inaltime propus este de D+P+1+M.

Suprafata totala a edificabilului, 720,32 mp (**zona in interiorul careia se permite amplasarea constructiilor**), va respecta contururile desenate si suprafetele scrise pe plansele desenate.

Propunerea de mobilare urbanistica, care se incadreaza in indicii urbanistici propusi, este o cladire cu suprafata construita de 130,00 mp.

Conditii de fundare

Terenul nu prezintă caracteristici deosebite care să îl facă dificil de amenajat / construit / fundat.

- Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului, perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g = 0,10_g$ și $T_c = 0,7 \text{ sec}$
- Conform STAS 6054/84 adâncimea de îngheț în zona cercetată este de **0,80-0,90 m** de la nivelul terenului natural sau sistematizat.
- Adâncimea minimă de fundare $Df_{\min} = 0,90-1,00 \text{ m}$, încastrare minimă de 0,20 m în terenul de fundare
- p_{conv} (de bază) = **290kPa**

Pentru mai multe detalii se va consulta studiul geologic aferent PUZ-ului.

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Zona este accesibila prin intermediul strazilor Doinei si Marcus Aurelius.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor auto publice existente, in timp ce spatiile publice pietonale vor primi o alee pietonala intre cele strazile Doinei si Marcus Aurelius sau un gang pietonal la nivelul parterului (deschis in orele de functionare ale spatiilor din cladire). Toate spatiile propuse vor fi sigure, accesibile, usor de gasit si de strabatut.



Zona de parcare si circulatiile interioare va fi executata cu marcaj.

Zona prevazuta cu locuri de parcare va fi amenajata astfel: lungimea unui loc de parcare de 5.00 m si latimea de 2.50 m. Totalul locurilor de parcare amenajate va respecta RGU aprobat prin HG 525/1996 si Hotararile de Consiliu Local in vigoare.

Pentru structura rutiera a accesului la locurile de parcare la faza D.T.A.C. se va avea in vedere studiul geotehnic si calculul de dimensionare a structurii rutiere.

Accesul si zonele de parcare vor fi prevazute cu imbracaminte rigida.

Scurgerea apelor de pe zona de parcare se va face prin intermediul pantelor transversale si longitudinale spre guri de scurgere proiectate, care se vor deversa in canalizarea orasului.

Pentru functionarea investitiei propuse nu va fi necesara dezvoltarea suplimentara a circulatiilor publice existente.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul

Organizatia circulatiei pietonale

Spatiile publice pietonale vor primi o alee pietonala intre cele strazile Doinei si Marcus Aurelius sau un gang pietonal la nivelul parterului (deschis in orele de functionare ale spatiilor din cladire). Toate spatiile propuse vor fi sigure, accesibile, usor de gasit si de strabatut.

3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritoria, indici urbanistici

In urma analizei situatiei existente si a prevederilor PUG aprobat cu HCL 158/2014, precum si luand in considerare apropierea de sistemul de aparare al Cetatii Alba Carolina (aproximativ 60 m), Primaria Alba Iulia (aproximativ 100 m), piata agroalimentara (aproximativ 150 m), dar si de zonele cu locuire colectiva (aproximativ 150 m), din punct de vedere functional exista o lipsa de spatii comerciale, dar si de birouri pentru servicii publice si profesionale..

BILANT TERITORIAL MAXIMAL

EDIFICABIL MAXIM: **720,32 mp (conditionat)**

AMENAJARE SPATII VERZI: **165,60 mp (minimal)**

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT.: 828,00mp

BILANT TERITORIAL MOBILARE URBANISTICA PROPUSA

EDIFICABIL MAXIM: **720,32 mp, DIN CARE SE PROPUNE CONSTRUIREA A 130,00mp**

AMENAJARE PARCARI SI CIRCULATIE AUTO: **222,70 mp**

CIRCULATIE PIETONALA: **85,92 mp**

AMENAJARE SPATII VERZI: **216,38 mp**

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT.: 828,00mp

INDICI URBANISTICI MAXIMALI - EXISTENT - conform C.U. 307 din 08/03/2023

Procent de ocupare al terenului (P.O.T.) maxim: 40%

Coefficient de utilizare al terenului (C.U.T.) maxim : 1,2 mp ADC/mp teren

TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT.: 828,00mp

INDICI URBANISTICI URBANISTICI PROPUSI

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.):**40%** - pentru locuințe

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.): **60%** - pentru alte functiuni

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.): **1,2 mp ADC/mp teren** - pentru locuințe

Coefficient de utilizare a terenului (C.U.T.): **1,4 mp ADC/mp teren** - pentru alte functiuni

Regim de inaltime maxim: **S+P+1+R** cu h maxim **9 m**

Bilantul teritorial aferent investiției PUZ este următorul:

BILANT TERITORIAL

| ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT (L3A) | | PROPUS (UTR CA1-iD) | |
|---|----------------|--------|---------------------|---------|
| | mp | % | mp | % |
| UTR CA1-iD - Zona centrala situata in exteriorul ariei portejate cu cladiri cu regim maxim de inaltime S+P+1+R | 828,00 | 100% | 828,00 | 100,00% |
| Suprafata construita | 173,00 | 20,89% | 303,00 | 36,59% |
| Suprafata circulatii pietonale | 219,11 | 26,46% | 85,92 | 10,38% |
| Suprafata circulatii carosabile | | | 233,21 | 28,17% |
| Zone verzi amenajate | 435,89 | 52,64% | 205,87 | 24,86% |
| P.O.T. | 20,89 | | 36,59 | |
| C.U.T. | 0,21 | | 0,37 | |

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Echiparea edilitara se va realiza prin cheltuiala beneficiarului. Este obligatoriu ca noua cladire-spatiu comercial sa se racordeze la toate retelele publice existente, conform unor proiecte tehnice de specialitate.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabilă a obiectivului se va realiza printr-un racord in rețeaua existenta in vecinatatea obiectivului conform avizului tehnic de racordare emis de operatorul de rețele.

Canalizarea apelor uzate si menajere

Apele menajere vor fi colectate si deversate in caminul de racord existent. Toate lucrarile vor fi executate in baza unui proiect tehnic de specialitate.

Apele pluviale vor fi colectate si deversate intr-un separator de hidrocarburi conform Legea nr. 264/2017 precum si a Reglementării Tehnice din 8 octombrie 2015 care stabilesc parametrii execuției instatiilor de canalizare a apelor meteorice in clădirile civile, socio-culturale si industriale (R.T. P96-1996 si Indicativ P96 - 2005), după care se pot deversa in rețeaua publica de canalizare a orașului.

Toate lucrarile se vor executa in urma elaborarii si aprobarii unui proiect tehnic de specialitate.



Alimentarea cu energie electrica

Lucrarea se va executa de catre instalatori electricieni autorizati, pe baza unui proiect tehnic de specialitate.

Punerea în functiune a instalatiilor electrice se va realiza dupa ce s-au efectuat toate masuratorile și încercările prevazute de normativul I7-2011, Normativ pentru proiectarea, executia si exploatarea instalatiilor electrice aferente cladirilor si Normativul C56-2000 „Normativ pentru verificarea calitatii lucrarilor de constructii si a instalatiilor aferente”.

Telecomunicatii

Cladirea va fi racordata la retelele de telecomunicatii in urma unui proiect tehnic de specialitate.

Incalzirea

Cladirea va functiona cu incalzire centrala pe gaz, asigurata de un sistem centralizat.

Alimentarea cu gaze naturale

Racordul la reseaua de gaz si proiectul de distributie in cladirea propusa se va realiza in urma elaborarii proiectelor tehnice de specialitate.

Salubritate

Parcela va dispune de o platforma gospodareasca pentru depozitarea selectiva a deseurilor, urmand a fi colectate de o firma specializata, pe baza unui contract de prestari servicii.

3.7. Protectia mediului

Propunerea se incadreaza functional in teritoriul studiat.

Activitatea principala ce se va desfasura in cadrul noii investitii consta in activitati comerciale.

Impactul asupra cadrului natural va consta in aparitia unei noi cladiri si amenajarea parcelei cu parcare si circulatii mixte.

De asemenea, in zona nu exista rezervatii naturale sau arii naturale protejate care sa fie afectate de propunerile facute.

Terenul nu se afla in interiorul vreunei zone de protectie sanitara si hidrogeologica a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea studiului de fata este determinata de intentia de crea o zona compatibila functional cu vecinatatile si complementara cu acestea, in acord cu cerintele ecologice.

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Lucrarile propuse nu influenteaza obiectivele existente in zona, ca atare nu necesita masuri pentru evitarea pagubelor sau masuri de refacere a lucrarilor afectate.

Prevenirea producerii riscurilor naturale



Intervențiile propuse nu periclitează în nici un fel arealul de intervenție, producerea unor riscuri naturale fiind inexistentă.

Epurarea și preepurarea apelor uzate (APĂ)

Apele uzate vor fi evacuate pe circuite special amenajate spre rețele centralizate.

Apele pluviale de pe clădiri, carosabile, parcaje și platformele circulabile vor fi colectate și direcționate spre deversarea în rețeaua centralizată de colectare a apelor pluviale.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Sursele de emisie a poluanților atmosferici de la investiția propusă se pot clasifica în:

- Cuantificabile:

o surse mobile - autovehicule (CO, NO_x, CO₂) – generate de traficul existent și de procesul de aprovizionare/distribuție marfă, vizitare.

- Necuantificabile:

o surse accidentale - incendii.

Surse accidentale de poluare

Poluarea atmosferică datorată produselor de ardere a diferitelor materiale combustibile solide și/sau a diferitelor materiale combustibile lichide, ca rezultat al unui incendiu declanșat accidental.

Emisiile din procesele de combustie sunt ne semnificative.

Traficul auto generează de asemenea emisii de NO₂, CO și SO₂ și pulberi.

De asemenea se recomandă realizarea de plantații de arbori de mari dimensiuni pe terenurile ocupate cu spații verzi, pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană.

Protecția solului (SOL) Faza de execuție

În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.

Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.

Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.

Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.

Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la stația de carburanți existentă.

Se remarcă necesitatea respectării tuturor reglementărilor specifice stațiilor de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

Gospodărirea deșeurilor și măsuri de încadrare în prevederile Directivei Consiliului nr. 96/61/CE, armonizată în legislația românească cu Ordonanța de Urgență nr. 152/10.11.2005

Depozitarea controlată a deșeurilor

Deșeurile se tratează astfel:

- molozul se transportă la groapa de gunoi;
- fierul se predă la centrele de colectare;
- uleiurile uzate sunt refolosite în parte ca uleiuri hidraulice la alte agregate, restul se predau la centrele specializate de distrugere;
- bateriile și acumulatorii se predau la centrele de colectare.

În baza HG 865/2002, se urmărește și se ține evidența următoarelor tipuri de deșeuri:

Beneficiarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor de tip menajer.

Este necesar ca spațiile exterioare utilizate de personal și vizitatori să fie dotate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental. Proiectul nu generează vibrații și zgomot, de aceea nu sunt necesare planuri de acțiune speciale.

Protecția împotriva radiațiilor

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită luare de măsuri împotriva radiațiilor.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Terenul ramas liber dupa realizarea constructiei si a circulatiilor din incinta se va amenaja peisager.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

In prezent terenul nu este degradat si lucrarile nu interfereaza cu nici o amenajare peisagistica existenta, astfel ca propunerile nu sunt de natura a genera refaceri peisagistice sau reabilitari urbane.

Atat constructia propusa, amenajarea circulației pietonale, amenajarea circulației auto, amenajarea stației de distribuție a carburanților cât si amenajarea spațiului verde propus se vor realiza conform unui proiect tehnic realizat de catre specialisti in domeniu si intretinute pe toata durata de viata a acestora.

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul.



Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Caracteristicile zonei posibil a fi afectate cu privire în special la:

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și gestionarea controlată a deșeurilor.

Lucrările proiectate nu influențează negativ zonele rezidențiale adiacente.

- Marimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:
 - o Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

- o Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *se vor respecta limitele impuse prin legislația din domeniu.*
- o Folosirea terenului în mod intensiv - *nu este cazul*

Terenul are forma neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 828 mp. Reglementările din prezentul proiect permit un POT maxim de 60% și un CUT de 1,4 mp ADC/mp teren, permițându-se realizarea de construcții cu regim de înălțime maxim: S+P+1+R.

Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor

- Proprietari: SC MURESUL DRAMBAR SRL
- Suprafața totală: 828 mp
- Amplasament: intravilanul localității Alba Iulia
- Imobilul este inclusă în listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principiu:

- Legea 350/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Reglementările tehnice ale Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - indicativ GM-007-2000 aprobat cu ORDIN 21/N/04.2000
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996



- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Legea nr. 59 din 11 aprilie 2016 privind controlul asupra pericolelor de accident major în care sunt implicate substanțe periculoase;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4.CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Propunerile conturate prin prezentul proiect trasează o bază de implementare pentru un proiect de complexitate medie, care este necesar a fi bine organizat și etapizat, pentru a permite realizarea lui cât mai facilă.

Din punct de vedere funcțional, propunerea este compatibilă cu teritoriile învecinate, și vine să sporească calitatea vieții în zona de studiu.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din Planul Urbanistic Zonal ulterior acestui studiu.

Intocmit,

arh. Sorin MAGDA - arhitectura

arh. Iulian MIREA - urbanism



sc ARHITECT MAGDA srl
ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereent Planului Urbanistic Zonal

Construire spatiu comercial

Conform certificat de urbanism nr. 307 din 08.03.2023

PUZ

Str. Doinei, nr. 1D, Alba Iulia, judetul Alba

noiembrie 2024



Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispozitii generale

ARTICOLUL 1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 2 Baza legala a Regulamentului Local de Urbanism

ARTICOLUL 3 Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

ARTICOLUL 4 Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 5 Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 6 Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 7 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 8 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 9 Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si constructiilor

ARTICOLUL 10 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi, imprejmuri

III. Zonificarea functionala

IV. Unitati teritoriale de referinta

V. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale



1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

| | |
|------------------------------------|--|
| Număr proiect: | 17/ 2021 |
| Număr contract: | 17/05.01.2021 |
| Denumirea lucrării: | Plan urbanistic Zonal “Construire spatiu comercial” |
| Amplasament: | Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, str. Doinei, nr. 1D, fiind în proprietatea privata a SC MURESUL DRAMBAR SRL |
| Carte Funciară: | CF 74297, 74297-C1 UAT - Alba Iulia |
| Certificat de Urbanism: | 307/ 08.03.2023 |
| Titular / Beneficiar: | SC MURESUL DRAMBAR SRL Calea Alba Iulia, nr. 2, sat Drambar, comuna Ciugud, jud. Alba |
| Faza de proiectare: | Plan Urbanistic Zonal – realizat conform Legii 350/2001 |
| Proiectant general: | ARHITECT MAGDA SRL Str. Tudor Vladimirescu, nr. 57, Alba Iulia, jud. Alba Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810 E-mail: arhitectmagda@gmail.com Web: www.atelier-magda.com Tel: +40 724 243 939 <i>arh. Sorin MAGDA</i> |
| Proiectant de specialitate: | ARHITECT MAGDA SRL (arh. Sorin Magda) - arhitectura arh. Iulian Mirea - urbanism |
| Data elaborării: | noiembrie 2024 |

I. DISPOZITII GENERALE

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.



ARTICOLUL 2

BAZA LEGALA A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor - republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul M.L.P.A.T. nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor- cu Modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar - ;
- Legea nr. 286/2006 privind administrația publică locală - cu Modificările și completările ulterioare;
- Legea 307 din 12 iulie 2006 privind apărarea împotriva incendiilor - republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr.195 din 22 decembrie 2005 privind protecția mediului - republicata, cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară - republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare - republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele - republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism - republicata cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța nr. 43/1997 privind drumurile - republicata, cu Modificările și completările ulterioare;
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației - cu modificările și completările ulterioare;
- HOTĂRÂRE nr. 1.076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe - actualizata, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgența a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului - cu modificările și completările ulterioare;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu Modificările și completările ulterioare;
- Ordin 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare;



- Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole - cu Modificarile si completările ulterioare;
- ORDIN nr. 437 din 17 iulie 1991 privind reglementări din punct de vedere al protecției mediului a desfășurării activităților ce au legătură cu factorii de mediu
- O.U.G. nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deșeurilor cu modificarile si completările ulterioare;
- Ordin 140/2019 privind aprobarea Metodologiei de elaborarea, monitorizarea, evaluarea si revizuirea planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- Ordonanța nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Legea 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;
- Legea nr. 264/2017 privind stabilirea cerințelor tehnice pentru limitarea emisiilor de compuși organici volatili (COV) rezultați din depozitarea benzinei si din distribuția acesteia de la terminale la stațiile de distribuție a benzinei, precum si in timpul alimentarii autovehiculelor la stațiile de benzina;
- REGLEMENTARE TEHNICĂ din 8 octombrie 2015 "Ghid pentru proiectarea și executarea instalațiilor de canalizare a apelor meteorice în clădiri civile, social-culturale și industriale. (Revizuire Reglementarea tehnică P 96-1996, indicativ P 96-2015)";
- DISPOZITII GENERALE din 1 august 2001 - privind reducerea riscurilor de incendiu generate de încărcări electrostatice - D.G.P.S.I. - cu modificarile si completările ulterioare;
- INDICATIV NP - 004 / 2003 (INLOCUIESTE NP 004-2000) — NORMATIV PENTRU PROIECTAREA, EXECUTAREA, EXPLOATAREA, DEZAFECTAREA SI POSTUTILIZAREA STATIILOR DE DISTRIBUTIE CARBURANTI LA AUTOVEHICULE(REVIZUIRE SI COMASARE CU NP 004/1-99).

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- (1) 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.
- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **828 mp**.



(5) 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*. 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.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT

- (1) Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.
- (2) Nu se admite amplasarea constructiilor noi generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50,00mc/saptamana.
- (3) Se admite mentinerea utilizarilor initiale chiar daca acestea nu mai corespund noilor reglementari urbanistice enuntate in prezentul regulament.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole in intravilan

Nu este cazul, deoarece in zona exista terenuri avand categoria de folosinta "curti constructii".

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

În cazul identificării de zone cu resurse pe teritoriul ce face obiectul prezentului P.U.Z., modalitatea exploatării acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.

4.5 Resurse de apa si platforme meteorologice

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile premise în acest Regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărire și de captare a apelor (dacă e cazul).

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7 Zone construite protejate

Intervențiile care se efectuează asupra imobilelor care nu sunt monumente istorice, dar care se află în zone de protecție a monumentelor istorice sau în zone construite protejate se autorizează



pe baza avizului Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

În condițiile legii în vigoare, în cazul realizării de lucrări neautorizate, fără avize sau care încalcă avizele de specialitate, personalul de inspecție abilitat are dreptul să întrerupă lucrările până la intrarea în legalitate, să aplice sancțiuni și, după caz, să dispună revenirea la situația inițială și să sesizeze organele de cercetare penală.

Protejarea și conservarea monumentelor istorice reprezentând descoperiri arheologice rămase decopertate se fac, în condițiile legii, de către investitori, sub coordonarea responsabilului științific al șantierului și a instituției organizatoare.

La faza de DTAC este obligatorie realizarea de studii arheologice, descarcari de sarcina arheologica pe baza de certificat de urbanism. Lucrarile se vor executa de catre specialisti autorizati.

În scopul protejării monumentelor istorice proprietarii și titularii dreptului de administrare sau ai altor drepturi reale asupra monumentelor istorice sunt obligați:

- să înștiințeze de urgență, în scris, direcția pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național județeană, precum și primarul orașului despre descoperirea întâmplătoare a oricăror construcții, elemente de construcții, a unor piese de inventar fix ori mobil sau a unui vestigiu arheologic necunoscut anterior, asigurând păstrarea descoperirilor în condițiile legii, până la sosirea delegatului instituției de specialitate, dar nu pentru mai mult de 15 zile;
- să asigure, în condițiile legii, accesul specialiștilor desemnați de Ministerul Culturii și Cultelor sau de direcțiile pentru cultură, culte și patrimoniul cultural național, în vederea constatării stării de conservare sau pentru efectuarea de cercetări, inclusiv arheologice, de expertizare a monumentelor istorice și pentru operațiunile de evidență;
- în cazul în care solicită descărcarea imobilului de sarcină arheologică, să finanțeze săpătura, cercetarea arheologică, elaborarea documentației aferente, conservarea și protejarea eventualelor vestigii descoperite cu ocazia efectuării cercetării arheologice.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Expunerea la riscuri naturale

(1) În zona nu există riscuri naturale.

(2) La faza DTAC construcția și amenajările propuse prin prezentul proiect, se vor amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile auxiliare și anexe și amenajările care intra în componența stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente pentru protecția carora au



fost luate masuri de prevenire a riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora, pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

- (4) Termenul de constructii auxiliare utilizat la alin (3) are urmatorul înțeles: construcții și spații supraterrane (cu sau fără subsol), destinate unor activități conexe și anume: construcții/spații comerciale, construcții/spații alimentație publică, spălătorie auto, atelier/service auto.
- (5) Termenul de constructii anexe utilizat la alin (3) are urmatorul înțeles: construcții și spații, de regulă supraterrane, necesare funcționării unei benzinării: birouri gestionar/cabină stație, grupuri sanitare, separatoare hidrocarburi, copertină peste pompe, stație electrică/post trafo/stație conexiuni, stație hidrofor (gospodărie apă - în zone izolate), centrală termică.
- (6) Lucrarile propuse se vor autoriza doar cu respectarea legislatiei in vigoare si cu asigurarea conditiilor exprimate in avizele de amplasament eliberate de companiile de furnizare a utilitatilor urbane.

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor, care prin natura si destinatia lor pot genera riscuri tehnologice, se poate face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Cladirea va fi echipata cu toate utilitatile urbane existente in zona (energie electrica, apa, canalizare, gaz).
- (2) 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.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisa cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile admise în prezentul Plan Urbanistic Zonal.
- (2) Conformarea volumetrica se realizeaza prin aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a POT si CUT, precum si a regimului maxim de înaltime, (asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament).
- (3) În cazul realizării de noi constructii precedate de desființarea de constructii existente se va impune respectarea pentru noua constructie a indicilor stabiliti prin prezentul Regulament, chiar daca aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.
- (4) Sunt admise:
 - a) mentinerea utilizarilor initiale chiar daca acestea nu mai corespund noilor reglementari urbanistice enuntate in PUZ.
- (5) Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:
 - a) se pot executa fără autorizație de construire/desființare lucrările enumerate în Legea 50/1999, în forma ei actualizata.
- (6) Lucrari de organizare de santier



a) lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

b) pe perioada cat se foloseste trotuarul sau strada pentru lucrari de organizare de santier, constructorul va obtine autorizatie de la Primaria si va fi obligat la plata unei taxe de autorizare de utilizare a domeniului public.

(7)Cerinte privind izolare fonica

a) in cazul care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

b) masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, pereti de separatie intre functiuni sau intre locuinte diferite, cat si izolarea spatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

c) este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat prevede Codul Civil.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

(1)Nu se admit depasiri de POT fata de cele specificate in prezentul Plan Urbanistic Zonal.

5.7 Lucrari de utilitate publica

(1)Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în vederea cedarii domeniului public prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este interzisă.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

(1)Amplasarea clădirii se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr.119/2014.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

(1)Construcția poate fi autorizata în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care are asigurat accesul la drumul public, direct sau prin servitute de trecere.

(2)Realizarea in zona drumurilor publice a oricaror constructii sau instalatii, in orice scop, se face cu respectarea legislatiei in vigoare privind amplasarea si autorizarea executarii constructiilor si numai cu acordul prealabil al administratorului drumului.

6.3. Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

- (1) In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.
- (2) Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului, asa cum este precizat în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.
- (3) Fac excepție de la prevederile alin. (2) construcțiile auxiliare și anexe și amenajările care intra în componența stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente.
- (4) Termenul de constructii auxiliare utilizat la alin (3) are urmatorul înțeles: construcții și spații supraterrane (cu sau fără subsol), destinate unor activități conexe și anume: construcții/spații comerciale, construcții/spații alimentație publică, spălătorie auto, atelier/service auto.
- (5) Termenul de constructii anexe utilizat la alin (3) are urmatorul înțeles: construcții și spații, de regulă supraterrane, necesare funcționării unei benzinării: birouri gestionar/cabină stație, grupuri sanitare, separatoare hidrocarburi, copertină peste pompe, stație electrică/post trafo/stație conexiuni, stație hidrofor (gospodărie apă - în zone izolate), centrală termică.
- (6) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD (legea 350/2001 art.32, 46)
- (7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil;
 - b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri
- (1) Retragerile fata de limitele laterale conform plansei de reglementari urbanistice.
- (2) Vederea directa
 - a) ferestrele nu pot fi amplasate direct catre vecin decat daca este asigurata o distanta de 2.00 m in axul geamului.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1. Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.
- (2) În cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m lățime și 4,20m înălțime.
- (3) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

7.2. Accese pietonale

- (1) Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) Se va rezolva legătura pietonală între strazile Doinei și Marcus Aurelius.

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică (dacă e cazul).
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent și conform planului de acțiune semnat de către investitor.
- (3) Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- (4) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

- (1) Autorizarea executării construcției este permisă dacă se asigură echiparea edilitară pusă la dispoziție în zona, de către personalul autorizat al fiecărei specialități (energie electrică, gaz, apă / canal, sistemul informatic (cablu, internet, CC/TV) - după caz. Se vor respecta prevederile tehnice aferente fiecărui aviz tehnic obținut, în funcție de specificul lucrării.
- (2) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat;
- (3) Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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



(2)Rețelele de alimentare cu gaze, energie electrică și de telecomunicații aflate în serviciul public, sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENULUI SI ALE CONSTRUCTIILOR

9.1. Parcelarea

(1)Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus cu rezolvarea regimului juridic conform prevederilor legale.

9.2. Inaltimea constructiilor

(1)La stabilirea înălțimii construcției se va avea în vedere:

a) protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;

b) respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora.

(2)Constructiile vor avea un regim de inaltime maxim de: **S+P+1+R**, respectiv **9,00 m**

(3)Aceste inaltime sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltime sub aceste cote.

(4)Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc inaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.

(5)Orice neincadrare in acesti parametri se va studia printr-un Plan Urbanistic Zonal.

(6) Inaltimea maxima la streasina/atic a constructiei va depasi cu maxim 2 niveluri, respectiv 6,00 m, media inaltimeilor cladirilor imediat invecinate, ultimul nivel avand obligatia de a se construi retras fata de strada.

(7) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(8) Fac excepție de la prevederile alin. (6):

a) construcțiile care sunt amplasate pe o proprietate delimitata pe doua sau trei laturi de domeniul public si se doreste un accent de inaltime;

b) situatiile in care se realizeaza racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, astfel:

- daca diferenta este de un singur nivel, respectiv 3,00 m, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela;

- daca regimul difera cu doua niveluri, respectiv 6,00 m, se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

(9) Cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.

(10)Cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de 3.0 metri; Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.



9.3. Aspect exterior al construcțiilor

- (1) Autorizația de Construire nu se va emite dacă fațadele laterale și posterioare ale clădirilor nu sunt tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea;
- (2) Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, specifice cadrului arhitectural de tip urban;
- (3) Se interzice utilizarea învelitorilor din tabla sau materiale bituminoase care imita țigla.
- (4) Construcțiile anexe supraterane și construcțiile auxiliare din incinta stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente se realizează din materiale de construcție incombustibile C0 sau din clasa de combustibilitate C1 pentru elementele structurii de rezistență și pereții exteriori ai construcțiilor anexe și respectiv C0 - C2 pentru construcțiile auxiliare, astfel încât să se asigure încadrarea în gradul I sau II de rezistență la foc pentru construcțiile anexe și respectiv I+III de rezistență la foc pentru construcțiile auxiliare.
- (5) Celelalte elemente ale construcțiilor anexe și auxiliare se alcătuiesc potrivit cerințelor normelor tehnice de siguranță la foc a construcțiilor.
- (6) Finisajele construcțiilor anexe se realizează din materiale incombustibile C0 ori din clasa de combustibilitate C1 sau C2.
- (7) Semnalistica specifică benzinăriilor, precum și panourile de reclamă montate pe construcțiile benzinăriilor sau independent, se realizează cu materiale C0 ori din clasa de combustibilitate C1 sau C2.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE

10.1. Parcaje, garaje

- (1) Autorizarea constructiilor se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaje si a platformelor gospodaresti.
- (2) Numărul parcajelor se determină în functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform RGU aprobat prin HG 525/1996 si conform Hotararilor de Consiliu Local in vigoare.
- (3) Stationarea autovehiculelor necesare functionării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulatiilor sau spatiilor publice.
- (4) Amplasarea parcajelor si garajelor fata de cladirile invecinate se va face avandu-se in vedere asigurarea distantelor necesare securitatii depline in caz de incendiu, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. Intrarile si iesirile la parcaje si garaje vor fi astfel dispuse incat sa asigure o circulatie fluenta si sa nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersecteaza. Rampele de acces la garaje nu trebuie sa antreneze modificari la nivelul trotuarului, creand denivelari care ar putea provoca accidente pietonilor.
- (5) Parcajele ce se vor crea în suprateran vor fi pe proprietate si vor fi delimitate de spatiul public prin bariere verzi.
- (6) Unde se poate, parcajele supraterane vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbore sau un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare supraterana.
- (7) In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metrii.



(8) Suprafetele ocupate la sol de amenajari pentru parcaje nu se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

10.2. Spatii plantate

- (1) Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 metrii inaltime si diametrul tulpinii peste 15cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice.
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.
- (3) Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimm necesar pentru accese si trotuare de garda.
- (4) Se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3,0m a plantatiilor de aliniament sau a jardinierele cu arbusti la intrarea in constructiile publice comerciale.
- (5) Terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor vor fi inierbate.

10.3. Imprejmuirile

- (1) Se vor realiza imprejmuiri spre proprietatile vecine, avand cladiri cu alta functiune decat cea a imobilului studiat.
- (2) Limitele de proprietate cu domeniul public vor fi lasate neimprejmuite. In acest caz, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare, in situatia in care nu se construiesc pe aliniament, va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative.
- (3) Autorizația de Construire nu se va emite dacă nu se va prezenta si proiectul pentru imprejmuire, respectiv modalitatile de delimitare fata de domeniul public, daca este cazul.

Depozitarea si colectarea gunoiului

- (1) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.
- (2) In incinta fiecarui birou sau spatiu comercial trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele de salubritate.
- (3) In cazul in care se opteaza pentru colectarea deseurilor menajere in eurocontainere, acestea vor deservii mai multe birouri sau spatii comerciale, iar locul de amplasare va fi ales astfel incat sa nu produca disconfort vecinilor, sa nu contamineze sursele locale de apa si sa fie la cel putin 15,00 m de ferestrele locuintelor din zona.

Construirea de anexe

- (1) In zona studiata este interzisa cresterea animalelor.
- (2) Nu se permite construirea de anexe gospodaresti.
- (3) Se admite edificarea constructiilor auxiliare și anexe și amenajările care intra în componența stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA



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

Unitatea teritoriala de referinta actuala:

U.T.R. CA1-iD - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE, CU CLADIRI CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+1+R

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

CA1-iD - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE, CU CLADIRI CU REGIM MAXIM DE INALTIME S+P+1+R

Generalitati

- (1) Parcela este identificata prin CF nr. 74297, nr.cadastral 74297, 74297-C1 si este inclusa in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A - , cod LMI AB-I-m-A- 00001.02, cod RAN 10 26.01.02.
- (2) Terenul se afla intr-o zona cu caracter de zona centrala fiind reprezentat de un teren de colt amplasat in intravilan, la intersectia strazilor Doinei (prelungita cu str. Nicolae Blacescu), Marcus Aurelius si Calea Motilor si a cartierelor Tolstoi si Centru. Intersectia in care este amplasat terenul reprezinta un punct cu trafic zilnic intens.
- (3) Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Doinei, strada de categoria III orientata nord-sud, cu sens dublu de circulatie si trotuar pe ambele parti (profil stradal variabil intre 11m si 13m) si din strada Marcus Aurelius, strada de categoria III orientata vest-est, cu sens dublu de circulatie si trotuar pe ambele parti (profil stradal variabil intre 13m si 16m).
- (4) Pe strada Doinei frontul vestic este compus in general din case Parter, dispuse pe aliniament in front predominant discontinuu, iar frontul estic contine cladiri retrase de la aliniament cu regim de inaltime predominant P+1. Pe ambele fronturi ale strazii Doinei se gasesc si cladiri care ies din scara zonei (D+P+2, respectiv D+P+1), cu functiuni de locuire sau servicii profesionale.
- (5) Strada Marcus Aurelius este dezvoltata pe fostul traseu al liniei inguste Alba Iulia-Zlatna si are cele doua sensuri de circulatie amplasate la niveluri diferite, frontul sudic fiind situat mai sus decat frontul nordic. Pe o distanta de aproximativ 150m, ambele fronturi stradale sunt constituite din locuinte individuale cu regim de inaltime P, P+M sau P+1, dupa care frontul sudic primeste locuinte colective construite discontinuu pe aliniament, cu regim de inaltime P+4.
- (6) In dreptul terenului studiat, la o distanta de minim 12,04m, pe frontul estic al strazii Doinei, exista o cladire Parter in stil neoromanesc, pozitionata cu fatada laterala retrasa fata de strada. Parcela pe care este situata aceasta cladire este imprejmuita inspre strada Doinei cu un zid opac din caramida in care este amplasata poarta pentru acces auto si acces pietonal secundar pe parcela. Fatada de la strada Doinei are dispuse o fereastra de la o incapere principala, o fereastra de la o incapere secundara si o usa de serviciu.



- (7) In spre sud-vest, la intersectia strazii Marcus Aurelius cu strada Motilor, la o distanta de aproximativ 16,80 m de terenul studiat, exista o cladire P+1 in stil interbelic, neutilizata. Volumetria acesteia formeaza un accent de inaltime in spre intersectia strazilor Marcus Aurelius si Calea Motilor.
- (8) Luand in considerare apropierea de sistemul de aparare al Cetatii Alba Carolina (aproximativ 60 m), Primaria Alba Iulia (aproximativ 100 m), piata agroalimentara (aproximativ 150 m), dar si de zonele cu locuire colectiva (aproximativ 150 m), din punct de vedere functional exista o lipsa de spatii comerciale, dar si de birouri pentru servicii publice si profesionale.
- (9) Analizand geometria intersectiei strazilor Doinei, Marcus Aurelius si Calea Motilor si a intensitatii circulatiei auto si pietonale, se constata lipsa amenajarilor la standard de reper pentru oras.

I. UTILIZARE FUNCTIONALA

Utilizari permise

(1) Se admit functiuni specifice urbanistice:

- Magazin de piese auto, lubrifianti si/sau de produse alimentare si nealimentare;
- Spalatorie auto;
- Posta si telecomunicatii;
- Punct de intretinere auto (aer-apa);
- Atelier service auto;
- Sisteme de alimentare cu GPL la autovehicule;
- Amenajari pentru schimb ulei;
- Puncte de desfacere butelii de aragaz in rastele;
- Punct de alimentatie publica, bar, fast-food, restaurant, cofetarii sau cafenele;
- Spatii de cazare, motel, hotel, cu sau fara spatii de alimentatie publica;
- Spatii de parcare pentru autovehicule mari;
- Spatii verzi, amenajare pietonale - pistete, scuaruri;
- Statii de benzina.

Utilizari permise cu conditionari:

(1) Se admit urmatoarele functiuni cu conditii:

- a) desfiintarii sau reconfigurarii functiunii prezente (statie de distributie carburanti);
- b) elaborarea unui PUD pentru ca parcela este inclusa in zona de importanta deosebita (centrala, adiacenta zonelor protejate), definita prin PUG si formulata ca impunere a elaborarii unei documentatii de tip PUD pentru functiuni diferite de locuire:
- sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri (servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale pentru intreprinderi);
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - biblioteca-mediateca;
 - posta si telecomunicatii;



- edituri, centre media;
 - hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;
 - spatii de expozitii, galerii;
 - servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale;
 - restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
 - comert, galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
 - functiuni culturale;
 - locuinte colective si locuinte individuale;
 - parcaje publice;
 - spatii verzi, amenajari pietonale – piatete, scuaruri;
- (2) Se admite conversia in alte functiuni (cabinete medicale, birouri de avocatura, de proiectare) a locuintelor de la parter din cladirile de locuinte colective existente, cu conditia de a avea acces separat de cel al locatarilor;
- (3) Se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (4) Se impun functiuni accesibile publicului la parterul cladirilor avand orientarea atat spre strada, cat si spre circulatiile pietonale;
- (5) Se admite constructia de noi locuinte in cladiri cu alte functiuni la parter sau la primele niveluri;
- (6) Se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 200 metri de institutiile publice, (scoli, gradinite).

Utilizari interzise

- (1) Se interzice epuizarea rezervei de teren pentru zona centrală prin dispunerea unor functiuni inferioare statutului acestei zone.
- (2) Sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - spalatorii chimice (cu exceptia punctelor de primire-predare)
 - depozitare en gros;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate.

II. CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- (1) Cladirile vor forma front stradal la strada Doinei si Marcus Aurelius in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.



- (2) Cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue/discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim **6.0** metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- (3) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- (4) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile auxiliare și anexe și amenajările care intra în componența stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- (5) Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de clădirile învecinate egala cu jumătate din înaltimea la cornise dar nu mai puțin de **2.0** metri fata de limita de proprietate;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- (1) Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din înaltimea la cornise a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3.0** metri;
- (2) Distanța se poate reduce la 1/4 din înaltime numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- (1) Constructiile vor avea un regim de înaltime maxim de: **P+1+R**, respectiv **9,00 m**
- (2) Aceste înaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu înaltimi sub aceste cote.
- (3) Pot fi autorizate constructiile avand frontoane, lucarne ce depasesc înaltimea cornisei cu conditia ca acestea sa nu ocupe mai mult de 1/3 din suprafata acoperisului.
- (4) Orice neincadrare în acesti parametri se va studia printr-un Plan Urbanistic Zonal.
- (5) Înaltimea maxima la streasina/atic a constructiei va depasi cu maxim 2 niveluri, respectiv 6,00 m, media înaltimilor cladirilor imediat învecinate, ultimul nivel avand obligatia de a se construi retras fata de strada.
- (6) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (7) Fac excepție de la prevederile alin. (5):
 - a) construcțiile care sunt amplasate pe o proprietate delimitata pe doua sau trei laturi de domeniul public si se doreste un accent de înaltime;
 - b) situatiile în care se realizeaza racordarea între strazi avand regim diferit de înaltime, astfel:
 - daca diferenta este de un singur nivel, respectiv 3,00m, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundara pe întreaga parcela;
 - daca regimul difera cu doua niveluri, respectiv 6,00m, se va realiza o descrestere în trepte, primul tronson prelungind înaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.



- (8) Cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.
- (9) Cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de 3.0 metri; Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.

Aspectul exterior al cladirilor

- (1) Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
- (2) Arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- (3) Se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- (4) In plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.
- (5) Termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
- (6) Se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;
- (7) Se interzice utilizarea învelitorilor din tabla sau materiale bituminoase care imita țigla.

- (8) Construcțiile anexe supraterane și construcțiile auxiliare din incinta stațiilor de distribuție carburanți (benzinării) existente se realizează din materiale de construcție incombustibile C0 sau din clasa de combustibilitate C1 pentru elementele structurii de rezistență și pereții exteriori ai construcțiilor anexe și respectiv C0 - C2 pentru construcțiile auxiliare, astfel încât să se asigure încadrarea în gradul I sau II de rezistență la foc pentru construcțiile anexe și respectiv I+III de rezistență la foc pentru construcțiile auxiliare.
- (9) Celelalte elemente ale construcțiilor anexe și auxiliare se alcătuiesc potrivit cerințelor normelor tehnice de siguranță la foc a construcțiilor.
- (10) Finisajele construcțiilor anexe se realizează din materiale incombustibile C0 ori din clasa de combustibilitate C1 sau C2.
- (11) Semnalistica specifică benzinăriilor, precum și panourile de reclamă montate pe construcțiile benzinăriilor sau independent, se realizează cu materiale C0 ori din clasa de combustibilitate C1 sau C2.

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

- (1) In cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posteriora printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- (2) In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.
- (3) Se va asigura o legatura pietonala intre strazile Doinei si strada Marcus Aurelius. Odata cu execuția aleii pietonale (trotuar) se v-a borda conturul exterior dinspre circulațiile auto (vehicule) al aleii cu bolarzi ancorati fix.

Stationarea autovehicolelor

- (1) Stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- (2) Autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj - un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;
- (3) Pentru restul functiunilor se vor evidentia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune;
- (4) Parcajele ce se vor crea în suprateran vor fi pe proprietate si vor fi delimitate de spatiul public prin bariere verzi;
- (5) Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- (6) In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metrii.
- (7) Conturul exterior al circulației cu vehicule si implicit al parcajelor care se invecineaza cu alei pietonale, v-a asigura bordarea cu bolarzi pentru restrictiunea accesului cu vehiculpe spațiul destinat circulației pietonale.

Reguli cu privire la echiparea edilitara

- (1) Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare publice;
- (2) Data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- (3) Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- (4) Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- (5) Este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri

Spatii verzi

- (1) Se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.00 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.00 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- (2) Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- (3) Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- (4) Se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.00 m. a plantațiilor de aliniament sau a jardiniereleor cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale;
- (5) Terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- (6) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile



dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu.

Imprejmuiri

- (1) In fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de trotuare va putea fi realizata prin diferentierea tratarii pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;
- (2) In cazul institutiilor publice retrase de la aliniament, pot fi prevazute imprejmuiiri transparente dublate de gard viu, cu inaltimea maxima de 1.80 metri si minima de 1.50 m., din care un soclu opac de 0.30 m.
- (3) La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate;
- (4) In cadrul proiectelor de urbanism (PUZ) sau de autorizare (DTAC) se va prezenta in comisia de urbanism si proiectul pentru imprejmuire, daca aceasta este solicitata.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim pentru locuinte: **40%**
- POT maxim pentru restul functiunilor: **60%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim: **max. 1,2 mp.ADC/mp teren pentru locuinte**
- CUT maxim: **max. 1,4 mp.ADC/mp teren pentru restul functiunilor**

IV. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a facut in cadrul P.U.G. municipiul Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

Intocmit,

arh. Sorin MAGDA - arhitectura

arh. Iulian MIREA. - urbanism