

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Fântânele, 24H jud. Alba

beneficiar :

S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. si S.C. Recuperări Imobiliare S.R.L.

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Str. Fântânele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant urbanism :

Birou individual de arhitectură Opruța Marius Ioan

Str. Nicolae Titulescu nr. 1, bl.280, sc.C, ap.111 Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnaturi :
șef proiect P.U.Z.	: arh. Marius Opruța	.....
specialist RUR	: arh. Marius Opruța	.....
coordonator proiect	: arh. Florin Radac	.....
desenat arhitectură	: arh. Florin Radac	.....
specialist CFPD	: ing. Florin Gavrilă	.....
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	.....

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legală a elaborării
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. Zonificare funcțională

12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

- L3A*** - Zona de locuințe unifamiliale și semicolective
- L3A-Lc** - Zona de locuințe colective mici semicolective și individuale

V. Unități teritoriale de referință

REGULAMENT DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate. Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.
4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
5. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.
6. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

1. Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;

- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, reglementare tehnică”
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificările și completările ulterioare;

2. Arhitectură, construcții și locuințe

- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții republicată cu modificările și completările ulterioare ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;

3. Protecția mediului

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

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. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat in partea estica a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritoriala de referința **UTR – L3A** conform P.U.G. aprobat.
4. 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.
5. Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **1542mp**, iar prin Avizul de Oportunitate **nr.14/2024** a fost extinsă suprafața la **22523mp**.
6. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care sunt amplasate construcțiile;
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strada Fântânele, Lederii, Vasile Goldiș, Bld. Transilvaniei.

- Zonele funcționale rezultate (locuire și dotări aferente, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot sa coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apa).

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și păstrarea patrimoniului natural și construit

4.1. Terenuri agricole in extravilan

Nu este cazul.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

4.2. Terenuri agricole in intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor si apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

În zona studiată există o unitate de producție care a fost autorizată conform legii momentului.

Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

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.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

În zona studiată există o unitate de producție care a fost autorizată și unități de depozitare care produc trafic greu. Aceste construcții provin din anii '90-2000 și au fost autorizate conform legii momentului.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
2. Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
5. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
6. În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
7. Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
5. Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomină locuirea.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

- **Zona L3A***- *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*
POT max = 40% (conform P.U.G.)

- **Zona L3A-Lc** – *Subzona locuințelor colective, semicolective și individuale, în regim de construire individual, cuplat și înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+1+R/M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*
 - *Pentru locuințele colective cu regim de înălțime redus*
POT max = 35% - fără dotări aferente
POT max = 40% - cu dotări aferente conform Anexa 2 din RGU aprobat cu HG 525/1996
 - *Pentru locuințele unifamiliale și semicolective*
POT max = 40% (conform P.U.G.)

5.7. Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă.

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

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

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

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșiri ale construcțiilor în domeniul public mai mult decât permite codul civil.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea fata de punctele cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1^{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea fata de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare
- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

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

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

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

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

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea fata de cai ferate din administrația Companiei naționale de Cai Ferate "CFR"SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6. Amplasarea fata de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.

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.

6.8 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însoțire minimă a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă. (OMS119).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 2. (Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
 3. Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
 4. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
 5. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
- Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - **străzi principale** – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - **străzi secundare** – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare

pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

- Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

7.2. Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

7.3. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea
4. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim **250m**.
5. Construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023*

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

1. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării

suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
5. La toate locuințele individuale și colective se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
3. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
4. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
5. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
6. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
7. Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- c) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intra în proprietatea publică.

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

9.1. Parcelarea

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

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, în baza unui Certificat de Urbanism, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciara.

Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Înălțimea construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul RLU. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă în metri, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
2. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
3. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
4. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural.
5. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

- **Zona L3A***- *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*

Rh max = P+1+M (conform P.U.G.)

- **Zona L3A-Lc** – *Subzona locuințelor colective, semi colective și individuale, în regim de construire individual, cuplat și înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+1+R/M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*

- *Pentru locuințele colective cu regim de înălțime redus*

Rh max = D+P+1+R/M

- *Pentru locuințele unifamiliale și semicolective*

Rh max = P+1+R/M (conform P.U.G.)

Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile

general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)

3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică
5. Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei.
6. Raportul plin gol cât și proporția acestora trebuie să fie bine studiată și să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10.2. Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

1. Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
2. Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, cărămidă, placaje ceramice, piatra naturală, și material specifice pentru realizarea clădirilor rezidențiale, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

11.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
3. Terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.
4. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
5. Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

11.2. Împrejmuirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterala și posterioara a unor proprietăți
 - **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.

3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejuririi fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejuririlor la stradă va fi de 1,80. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

11.3. Aspectul împrejuririlor

1. Împrejuririle vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
2. Tratatul arhitectural al împrejuririlor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejuririlor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);
3. Porțile se vor armoniza cu împrejurirea și se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
4. Se permite realizarea de împrejuriri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public
5. Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu
6. Nu este permisă executarea împrejuririlor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din poli carbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
7. Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
8. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

III. ZONIFICAREA FUNCIONALA

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

În cadrul **PUZ** au fost stabilite următoarele zone:

L Zona rezidențială

- **Zona L3A***- *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentației de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.și amendat)*

- **Zona L3A-Lc – Subzona locuințelor colective, semicolective si individuale, in regim de construire individual, cuplat si înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+1+R/M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentație de urbanism**

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

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

Generalități. Caracterul zonei

Condiționări primare

Reglementari pentru spațiul public

Secțiunea 1. Utilizare funcționala

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

Secțiunea 2. Condiții de amplasare si conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

Secțiunea 3. Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementarilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante si secundare, rețelele stradale si echiparea tehnica – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Prin avizul de oportunitate nr. **14/2024** a fost extinsa zona de reglementare : *Tot terenul delimitate de străzile Fântânele, Iederii, Vasile Goldiș si Transilvaniei.*

Obiectul prezentei documentație de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate pe str. Fântânele la intersecția cu Bold. Transilvaniei (reglementata urbanistic prin PUG aprobat ca UTR L3A), pentru construirea unui imobil mixt cu un

regim de înălțime de **D+P+1+R/M**, cu funcțiunea: locuințe colective și funcțiunile cu caracter public: servicii, comerț, birouri, cabinete medicale care nu afectează fonic zona.

În prezent, această zonă este ocupată de hale de depozitare și producție și clădiri cu funcțiuni medicale. Se anticipează că, în viitorul apropiat, această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană, înlocuindu-se construcțiile existente cu altele mai adecvate pentru zonă.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirea propusă se va integra armonios în noul peisaj urban.

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

BILANT TERITORIAL EXISTENT:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:	mp	%
		1	U.T.R L3A - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A - zona extinsa reglementata	18751	83.25
3	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
4	Total	22523	100.00

BILANT TERITORIAL PROPUS:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:	mp	%
		1	U.T.R L3A_Lc - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A_Lc - zona extinsa reglementata	4638	20.59
3	U.T.R L3A* - zona extinsa reglementata modificare	14113	62.66
4	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
5	Total	22523	100.00

- **Zona L3A***- *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri,, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.și amendat)*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren.**
 - Rh max – P+1+M
- **Zona L3A-Lc** – *Subzona locuințelor colective, semicolective și individuale, în regim de construire individual, cuplat și înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+1+R/M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*
 - Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren. – locuințe unifamiliale si semicolective**
- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren. – locuințe colective**
- Rh max – D+P+1+R/M

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Zona L3A***- *Subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentație de urbanism (regulament preluat conform P.U.G.si amendat)*
- **Zona L3A-Lc** – *Subzona locuințelor colective, semicolective si individuale, in regim de construire individual, cuplat si înșiruit, cu regim de înălțime redus, max. D+P+1+R/M niveluri, situate in afara ariilor protejate conform documentație de urbanism*

Întocmit,
Arh. Florin Radac

Specialist RUR
Arh. Marius Opreuța

L3A*

Subzona locuințelor individuale si semicolective in regim de construire individual, cuplat si înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale si semicolective), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m si adâncimea generoasa.

Condiționări primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementari pentru spațiul public

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din municipiu.

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

Secțiunea 1. Utilizare funcționala

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni.

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat sau înșiruit și anexele acestora: garaje, filegorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

Locuințe semicolective (familiale), în regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei;

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 150mp
- Implică maxim 5 persoane angajate, care se află simultan in acelasi spațiu.
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane angajate, care se află simultan în același spațiu.
 - Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
 - Activitatea nu are program după ora 20:00
 - Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
 - Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Articolul 3 Utilizări interzise

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- 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
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- 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 apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală față de frontul la stradă

- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire înșiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire înșiruit: 150mp
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

Pentru parcela care nu are 12.00m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- La strada Fântânele alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **4.0** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice
- La strada Iederii alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada Vasile Goldiș alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **15.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice de.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina sipica tura streșinii:

- distanța între fațada nevirată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de **3,00m** 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 **3,00m**, 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 streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuințe semicolective

- pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00m**.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,00m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **7,50m** și se vor retrage cu cel puțin **5,00m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3.00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.

Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 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;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.
- Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

În cazul unei parcelari pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime
- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiționări:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliului local sau de către primari, conform legii.
- 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.

Pentru locuințele unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite)

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

Pentru locuințele semicolective

Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

- 1 loc de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp**.
- 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp**.

Parcățile vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișa să nu depășească **9,00m** de la cota terenului;
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de **60 grade** cu planul orizontal.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrică

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile

general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de covizibilitate .
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 45 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru învelitori a materialelor de tip țigla metalică, plăci de azbociment, stuf, șindrila bituminoasă, șindrila de lemn. Este recomandată folosirea de țigle ceramice sau de beton, tablă fălțuită, ardezie iar pentru învelitoarea de tip terasa este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatate, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconi ce.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbos de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înnerbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea

terenului cu ziduri înalte de sprijin.

- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semi colective și punct de colectare a deșeurilor.
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesită îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala și posterioara a unor proprietăți vecine,

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

Secțiunea 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren.**

L3A-Lc

Subzona locuințelor colective, individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim D+P+1+M/R niveluri situate în afara ariilor protejate

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (predominant locuințe unifamiliale și semicolective și colective și dotări aferente) cu regim redus de înălțime, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m și adâncimea generoasă).

Condiționări primare

Prin Avizul de Oportunitate se va specifica detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., ca și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementări pentru spațiul public

Spațiile verzi de tipul parcurilor, scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea generală a spațiilor publice din municipiu.

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

Secțiunea 1. Utilizare funcțională

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) în regim izolat, cuplat sau înșiruit și anexele acestora: garaje, filegorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine

Locuințe semicolective (familiale), în regim de construire cuplat sau izolat, cu maxim 4 unități de locuit, cu posibilitate de extindere la 6 unități de locuit în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei;

Locuințe colective (familiale), în regim de construire cuplat sau izolat, cu regim de înălțime redus, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei dacă conceptul urbanistic propus nu a fost cel studiat în planul de mobilare urbană.

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00

- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Spații comerciale
- servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghișee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/ mediatecă, închiriere media,

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin
- Servicii medicale,
- Clinici medicale.
- Cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiunile admise cu condiționări se vor realiza în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei

Articolul 3 Utilizări interzise

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- 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
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- 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 apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Secțiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- adâncimea să fie mai mare sau cel puțin egală față de frontul la stradă
- loturile de colț și construcțiile de pe acestea vor fi realizate în concordanță cu tipologia loturilor de colț (vor avea fațade principale spre ambele străzi la care au deschidere)
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire înșiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 16m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire înșiruit: 150mp
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire izolat: 500mp
 - Regim de construire cuplat: 500mp

Pentru parcela care nu are 12.00m front la strada și se afla între două loturi construite, poate deveni construibila prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru locuințe unifamiliale si semicolective

Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv.

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- La strada Fântânele alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La strada Lederii, alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La Bld. Transilvaniei, alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **6.50** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice..
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

Pentru locuințe colective

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- La strada Fantanele , clădirile vor putea fi construite pe aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice
- La strada Lederii, alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **4.00** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- La Bld. Transilvaniei, alinierea clădirilor va fi realizată la minimum **6.50** metri retragere de la aliniament, conform planșei de Reglementărilor Urbanistice.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

Pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevirată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere si intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de **3,00m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limita posterioară a parcelei;

Pentru locuințe semicolective

- pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de **3.00m**.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească **3,00m**, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească **7,50m** și se vor retrage cu cel puțin **5,00m** de la limitele posterioare ale parcelei.

Pentru locuințe colective

Pentru modul de ocupare izolat sau cuplat.

- Jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **5,00m**, față de limita laterală a parcelei.
- **10.00m** față de limita posterioară (sau laterală) – zona de locuințe L3A* unde nu sunt permise locuințele colective- pentru o mai bună intimitate.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanta minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3.00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.

Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică:

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.
- Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

În cazul unei parcelări pe două rânduri, pentru locuințele unifamiliale cu acces și lot propriu, accesul din spate se va realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de 30m o singură bandă de 3,50m lățime
- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt

În acest caz, se elaborează și se supune aprobării PUZ.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Parcajele se pot realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiționări:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale Consiliului local sau de către primari, conform legii.
- 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.

Pentru locuințele unifamiliale (izolate, cuplate sau înșiruite)

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

Pentru locuințele semicolective

Vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:

- 1 loc de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp**.
- 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp**.
- Parcățile vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției

Pentru locuințele colective

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de **66 mp** și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de **66 mp**. Dintre acestea, maxim 60% vor fi realizate la nivelul solului pentru construcțiile care necesită peste 25 de locuri de parcare.
- 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;
- În mod explicit se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.
- Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare 10 unități de locuit.
- Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de două locuri (NP 051/2012).
- În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii,

respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare. (Legea 372/2005).

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Pentru locuințele unifamiliale si semicolective (izolate, cuplate sau înșiruite)

- Înălțimea maxima admisibila este **P+1+M/R** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească **9,00m** de la cota terenului;
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de **60 grade** cu planul orizontal.
- Pentru construcțiile la care înălțimea este P+M/R, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească 6,0m de la cota terenului;

Pentru locuințele colective

- Înălțimea maxima admisibila este **D+P+1+M/R** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maxima la cornișa sa nu depășească **11,00m** de la cota terenului;
- Etajul retras este considerat nivelul ale cărui limite exterioare în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior (cel puțin 2). În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de cel puțin una din fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public cu minim **4.00m** si se va retrage fata de alta limita laterală cu min **2.00m**, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de **60 grade** cu planul orizontal.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrica

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla in relații de cu-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similara a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă..

- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile șarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 15 și 45 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lăcuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru învelitori a materialelor de tip țiglă metalică, plăci de azbociment, stuf, șindrila bituminoasă, șindrila de lemn. Este recomandată folosirea de țigle ceramice sau de beton, tablă fălțuită, ardezie iar pentru învelitoarea de tip terasă este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicate, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulețe), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Firmele publicitare ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100×200 cm

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semi-colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/locuitor; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semi-colective și punct de colectare a deșeurilor.
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterala și posteroara a unor proprietăți vecine,

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcela.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posteroare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția să nu existe împrejmuire către spațiul public pentru a nu limita accesul.

Secțiunea 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate sau înșiruite)

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.**

Pentru locuințele colective

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35% - AC/mp.teren.** – Pentru construirea de locuințe colective D+P+1+R,

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren** - Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente.

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru locuințele unifamiliale și semicolective (izolate, cuplate sau înșiruite)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.20 - ADC/mp.teren.**

Pentru locuințele colective

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren.**

Anexa 1

CLASIFICAREA UTILIZARILOR ADMISE DUPA CATEGORIILE DE FOLOSINTA

Funcțiuni terțiare

- Comerț alimentar;
- Comerț nealimentar;
- Magazin general;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc.;

Servicii cu acces public:

- servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghîșee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/mediatecă, închiriere media, depanare electrocasnice, asistență IT etc.;

Servicii profesionale:

- cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc.;

Servicii manufacturiere:

• reparații obiecte de uz casnic, reparații încălțăminte, manufactură fină, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari etc.

Funcțiuni de cultură

- Muzeu, galerie de artă, ateliere de artă;
- Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;

Funcțiuni de învățământ

- Învățământ preșcolar;
- Școală primară;
- Școală gimnazială;
- After school;
- Grădinițe și creșe.

Funcțiuni de sănătate

- Cabinete de medicină de specialitate, cabinete de medicină de familie, cabinet stomatologice;
- Alte unități de sănătate (centru de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);

- Creșă sau creșă specială;
- Centru de asistență socială.

Funcțiuni sportive

- Piscină, ștrand;
- Sală de sport;
- Terenuri de sport în aer liber, tenis etc.
- Terenuri de sport acoperite sezonier;
- Întreținere corporală.

Amenajări destinate petrecerii timpului liber

- Parcuri, parcuri tematice, scuaruri;
- Pavilioane pentru evenimente, expoziții
- Zone verzi amenajate;
- Locuri de joacă;
- Zone verzi naturale amenajate minimal și întreținute;
- Sisteme de alei pietonale, velo și ocazional carosabile
- Spații pentru administrare și întreținere
- Grupuri sanitare

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Sediu secundare, puncte de lucru ale regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

Amenajări destinate infrastructurii de circulație

- Circulații carosabile
- Piste de biciclete
- Trotuare, zone pietonale
- refugii, treceri de pietoni
- Parcaje publice
- Garaje publice
- Spații de staționare
- Unități ale întreprinderilor de transporturi rutiere teritoriale
- Stații pentru mijloace de transport în comun platforme, alveole carosabile pentru transportul în comun
- Lucrări de artă (poduri, podețe, ziduri de sprijin etc.)
- Zone verzi de protecție (plantații de aliniament, zone verzi mediane, laterale, intermediare etc.)
- Lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire
- Lucrări și/sau zone de protecție împotriva poluării vizuale, fonice, olfactive
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice de drumuri,
- avizate și aprobate conform legii

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

**ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE REGLEMENTĂRI
ZONA L3A PENTRU EDIFICARE IMOBIL MIXT, LOCUIRE CU
SPAȚII PENTRU SERVICII ȘI COMERȚ**

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Fântânele, 24H (fost 24F) jud. Alba

beneficiar :

S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. si S.C. Recuperări Imobiliare S.R.L.

proiectant :

S.C. One Architects S.R.L.

Str. Fântânele nr. 19A, Alba Iulia, jud. Alba

proiectant urbanism :

Birou individual de arhitectura Opruta Marius Ioan

Str. Nicolae Titulescu nr. 1, bl.280, sc.C, ap.111 Alba Iulia, jud. Alba

LISTA DE SEMNATURI

	nume :	semnături :
șef proiect P.U.Z.	: arh. Marius Opruta	.....
specialist RUR	: arh. Marius Opruta	.....
coordonator proiect	: arh. Florin Radac	.....
desenat arhitectura	: arh. Florin Radac	.....
specialist CFDP	: ing. Florin Gavrilă	.....
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	.....

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrărilor
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

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

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizațiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------|
| 1. Încadrarea în zona | planșa 1 |
| 2. Documentații de urbanism aprobate PUG/PUZ | planșa 2 |
| 3. Situația existentă. Disfuncționalități | planșa 3 |
| 4. Reglementări urbanistice – zonificare | planșa 4 |
| 5. Reglementări – echipare edilitară | planșa 5 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | planșa 6 |
| 7. Reglementări urbanistice. Plan de mobilare | planșa 7 |

MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: Elaborare P.U.Z. pentru modificare reglementări zona L3A pentru edificare imobil mixt, locuire și spații pentru servicii și comerț.

Beneficiari: S.C. Alpha Imobiliare S.R.L. și S.C. Recuperări Imobiliare S.R.L.

Proiectant general: S.C. One Architects S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Florin Radac

Proiectant specialitatea urbanism: Birou Individual de Arhitectura Opruta Ioan Marius

Specialist RUR: arh. Marius Opruța

Data elaborării proiect: mar 2024

Număr proiect: 73/2023

Certificat de urbanism nr: 1478 din 21/09/2023 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Fântânele, 24H (fost 24F)., jud. Alba

Faza: P.U.Z.

1.2. Obiectul lucrărilor:

Solicitări ale temei program

Obiectivul principal urmărit în elaborarea lucrării îl constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistică a zonei studiate.

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflată pe str. Fântânele la intersecția cu Bld. Transilvaniei (reglementată urbanistic prin P.U.G. aprobat ca **UTR L3A**), pentru construirea unui imobil mixt cu un regim de înălțime de D+P+1+R, cu funcțiunea: locuințe colective la etajul 1 și etajul 2 retras, iar parterul este destinat funcțiunilor cu caracter public: servicii, comerț, birouri, cabinet medicale, care nu afectează fonic zona.

Prin avizul de oportunitate nr. **14/2024** a fost extinsă zona de reglementare : “*Tot terenul delimitat de străzile Fântânele, Iederii, Vasile Goldiș și Transilvaniei*”.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității

Terenul studiat și reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat în intravilanul municipiului Alba Iulia și conform P.U.G. aprobat cu HCL 158/2014, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.

● **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr:1478 din 21/09/2023 emis de Primăria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia

Extras de CF:78314

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor cu modificările și completările ulterioare;

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Suprafața zonei reglementate prin P.U.Z. este de 22520 mp (cerută prin Avizul de Oportunitate nr: 14 din 2024 emis de Primăria Alba Iulia) și se identifică prin:

- CF. Nr. 78314, suprafața de =1542mp (teren care a generat P.U.Z.)

Identificarea și folosința terenurilor la data elaborării actualului P.U.Z. sunt prezentate în planșa **A3 – Situația existentă**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, în planșa **A6 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuințe este motivul de susținere al noii investiții.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei

Locația propusă pentru clădire se află la intersecția a două zone funcționale - UTR **L3A** și UTR **MA3**, vizavi de strada Fântânele, unde P.U.G. permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3. În prezent, această zonă este ocupată de hale de depozitare, producție și clădiri cu funcțiuni medicale. Se anticipează că, în viitorul apropiat, această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană, înlocuindu-se construcțiile existente cu altele mai adecvate pentru zonă.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirea propusă se va integra armonios în noul peisaj urban

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Terenul care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției este situat în intravilan, în zona estică a Municipiul Alba Iulia, în cartierul Cetate, județul Alba, în imediata apropiere a Spitalului Județean Alba Iulia, număr cadastral 78314, carte funciară 78314, cu suprafață de 1542 mp.

Pe latura estică este delimitat de strada Fântânele iar pe latura nordică de Bld. Transilvaniei. În momentul de față, terenul este liber de construcții.

Zona de studiu, situată la confluența dintre **L3A** și **MA3**, se rezervă investițiilor de tipul propus, în special pentru funcțiuni rezidențiale (atât individuale, cât și colective) și servicii, conform PUG. În prezent, zona este parțial ocupată de hale de producție /depozitare (încadrată în zona MA3), urmând să facă loc în viitor unui ansamblu rezidențial și de servicii.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiilor necesare într-un cadru urbanizat. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

• **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

Potențial de dezvoltare

În prezent, această regiune găzduiește facilități de depozitare și producție, alături de structuri medicale. Se anticipează că, în viitorul imediat, această zonă va fi supusă unei regenerări urbane, în care construcțiile existente vor fi înlocuite cu altele mai potrivite pentru contextul specific.

.2.2. Încadrarea în localitate

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de Mun. Alba-Iulia, zona studiată este localizată în partea estică a orașului și este delimitată de:

- la vest – domeniul public – str. Lederii
- la est – domeniul public – str. Fântânele
- la nord – domeniul public – Bld. Transilvaniei
- la sud – domeniul public – str. Vasile Goldiș

Prin avizul de oportunitate nr. **14/2024** a fost extinsă zona de reglementare : “Tot terenul delimitat de străzile Fântânele, Lederii, Vasile Goldiș și Transilvaniei”.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Zona studiată și reglementată prin P.U.Z., este amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitățile existente (alimentare cu apa, canalizare, canalizare pluvială, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaze naturale).

2.3. Elemente ale cadrului natural

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat prezintă o suprafață plană, cu un grad bun de stabilitate generală și locală, fără urme de degradare prin alunecare.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezintă următoarele caracteristici:

- zona încărcărilor din zăpadă (CR 1-1-3-2005) Sok=1.5 KN/mp
- zona încărcărilor din vânt (conf. NP-082-04) Pref=0.4 Kpa

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia și implicit, amplasamentul cercetat se încadrează în aria depresionară a Culoarului Mureșului care, cu cele două segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orăștiei" și respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separă local, Podișul Secașelor (subunitate a "Depresiunii Colinare a

Transilvaniei”) de extremitatea sudică și sud-estică a M-șilor Metaliferi – Trascău (masive montane aparținând “Apusenilor de Sud”).

Din punct de vedere geomorfologic perimetrul propus se încadrează în zona de versant și de racord a pantei versanților dealurilor adiacenți din partea vestică a municipiului cu terasa superioară, bine individualizată pe malul drept al râului Mureș.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren și a cotelor topografice de pe planul de situație se constată că acesta nu prezintă denivelări majore cu pantă ușoară pe direcția sud- vest nord-est. Terenul este stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare) cu folosință actual drept teren liber.

Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este râul Mureș care, împreună cu principalii săi afluenți locali – râurile Ampoi și Sebeș [Alba Iulia - este nod hidrografic] și cu o serie de alte vai minore drenează întreaga rețea hidrografică, cu caracter permanent și/ sau semipermanent – torențial.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamental de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. **8,50 – 10,00m** în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate și semnalate în zona studiată.

2.4. Circulația

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

Circulația majoră în zonă este asigurată de Bld. Transilvaniei și str. Vasile Goldiș. Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul prelungirii străzii Fântânele și Bld. Transilvaniei.

Astfel distribuția și calitatea rețelei de acces, conduce la concluzia că rețeaua străzilor din zona studiată se înscrie într-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulația atât din interiorul zonei cât și pe acea de tranzit între diferitele unități urbanistice ce dezvoltă legături relaționale cu restul orașului sau cu teritoriile aflate în afara acestuia.

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

În zonă predominant este transportul rutier. Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătura cu întreg orașul dar și prin intermediul pistelor de biciclete.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: **curți construcții.**

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: **curți construcții.**

Zona este ocupată în mare parte cu teren construit și grădini.

Relaționări între funcțiuni

Conf. P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din **UTR –L3A**:

- **UTR= UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datând în mare parte de la sfârșitul anilor '80-'90. Aproape toate parcelele de teren care sunt în zona de reglementare sunt construite.
Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = L3A** - POT max = 40% și CUT max = 1.2

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În zona studiată conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevăzute zone destinate dezvoltării locuințelor, comerțului și serviciilor.

Asigurarea cu spații verzi

În proximitatea sitului studiat, pe latura nordică, adiacent bld. Transilvaniei există un spațiu verde public amenajat care deservește toată zona..

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Circulații :

- Străzile Fântânele și Iederii - străzi publice nu sunt amenajate conform normelor legale, au strat de asfalt realizat dar circulațiile pietonale nu sunt amenajate corespunzător, lucru ce obligă pietonii să circule pe carosabil
- Zona de circulație adiacentă Bulevardului Transilvaniei (alea de acces pavată) nu este reglementată corespunzător, cu profil clar stabilit.

Fond construit și utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen fiind alcătuit din locuințe unifamiliale în regim izolat și cuplat, hale de producție, hale de depozitare, clinici medicale, birouri, spații comerciale.
- Marea majoritate a clădirilor au fost construite în anii 80-2000, dar în speciale zona de hale adiacentă nu mai corespunde standardelor de dezvoltare actuale.

- Existența unei zone de producție porțelan - funcțiune autorizată - adiacentă zonei de locuit.
- Prezența cablurilor aeriene de curent electric și telefonie.
- Prezența unei zone de construcții înguste care nu permite dezvoltarea în adâncimea parcelei (aliniament posterior 20m conf. P.U.G. UTR- L3A)
- În zonă nu sunt permise alte funcțiuni decât locuirea cu excepția zonei de intersecții unde sunt permise spațiile comerciale și servicii la parterul locuințelor.

Probleme de mediu:

- Prezența funcțiilor de producție și de depozitare în apropierea zonei de locuit
- Lipsa unor trotuare amenajate și a unor zone verzi care nu sunt întreținute corespunzător.
- Existența unei zone de producție porțelan - funcțiune autorizată - adiacentă zonei de locuit.

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare și gaze naturale

În zonă există rețea de alimentare cu apă potabilă și canalizare și rețea de gaze natural.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică de 0,4kv, parțial suberină și parțial aeriană.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor individuale și colective.

Relația cadrul natural – cadrul construit

Nu sunt prevăzute niciun fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Nu este cazul.

Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Nu este cazul.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

Nu este cazul.

2.8. Opțiuni ale populației

A fost afișat 10 zile, respectiv în perioada 03.04.2024 – 12.04.2024 pe site – la primăriei, la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate Panoul de Intenție de elaborare PUZ.

A fost afișat 25 zile, respectiv în perioada 15.04.2024 – 09.05.2024 pe site – ul primăriei și la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afișate și la limitele zonei studiate.

Vecinii direcți au fost notificați prin poștă pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei în scopul completării declarației de acord, după cum urmează :

- FLOREA MONICA conform invitației nr. 46768/17.04.2024;
- CÎRSTEA SEBASTIAN, CÎRSTEA MIHAELA-SABINA conform invitației nr. 46687/17.04.2024;
- BÂRZ VIORICA conform invitației nr. 46764/17.04.2024;
- BARNA IOAN conform invitației nr. 46676/17.04.2024;
- BRICI CRISTIAN -MIRCEA conform invitației nr. 46750/17.04.2024;
- ACHIM ANA, n. Pavel, ACHIM IUSTINA, ACHIM ANA conform invitației nr. 46760/17.04.2024;
- ACHIM MARCELA, MOLDOVAN EMILIA- DANIELA, ACHIM ȘTEFAN - MARCEL conform invitației nr. 46711/17.04.2024;
- BARANYI MARIUS MIHAI, BARANYI ADRIANA conform invitației nr. 46696/17.04.2024;
- BĂCILĂ DUMITRU IOAN, BĂCILĂ MELANIA conform invitației nr. 46721/17.04.2024;
- BRICI LUCREȚIA conform invitației nr. 46734/17.04.2024;
- BARANYI MIHAI, BARANYI ANA conform invitației nr. 46693/17.04.2024;
- DOGAR VASILE, DOGAR IOANA conform invitației nr. 46674/17.04.2024;
- BRICI CĂLIN conform invitației nr. 46743/17.04.2024;
- CIORGOVEAN PARASCHIVA, CIORGOVEAN DANA MARIA, CIORGOVEAN SIMONA PAULA conform invitației nr. 46776/17.04.2024;
- ROMAN MARIA, ROMAN FLORIN CLAUDIU conform invitației nr. 46782/17.04.2024;
- SZEGEDI FLOAREA, SZEGEDI GEORG conform invitației nr. 46699/17.04.2024;
- POP LUCIAN – VASILE, POP CRISTINA – ELENA conform invitației nr. 46763/17.04.2024;
- SOARE LĂCRĂMIOARA MIRELA conform invitației nr. 46685/17.04.2024;
- PAVEL ELISABETA conform invitației nr. 46754/17.04.2024;
- SUSAN IOAN, SUSAN MIHAELA conform invitației nr. 46670/17.04.2024;
- MOLDOVAN ILIE-TRANDAFIR, MOLDOVAN EMILIA-DANIELA conform invitației nr. 46717/17.04.2024;
- PRECUP-BOLOG VLAD conform invitației nr. 44955/12.04.2024;
- ROMAN IOAN, ROMAN SMARANDA conform invitației nr. 46779/17.04.2024;
- VEREȘ ROMEO, VEREȘ EUGENIA conform invitației nr. 46756/17.04.2024;
- ISTRATE FLAVIU, ISTRATE ANGELA conform invitației nr. 46704/17.04.2024;
- POPESCU IOAN, POPESCU IULIANA DOINA conform invitației nr. 46788/17.04.2024;
- GABORA GHEORGHE ADRIAN conform invitației nr. 46766/17.04.2024;
- SITAR IOAN, SITAR VIRGINIA conform invitației nr. 46729/17.04.2024;

La toate invitațiile transmise s-au anexat notificarea și declarația de exprimare a acordului/dezacordului cu privire la documentația propusă, precum și planșa de reglementări urbanistice.

Roman Ioan și Roman Smaranda și-au exprimat acordul cu privire la documentația propusă.

Documentele transmise pentru:

- FLOREA MONICA,
- CÎRSTEA SEBASTIAN, CÎRSTEA MIHAELA-SABINA
- BÂRZ VIORICA
- BARNA IOAN
- BRICI CRISTIAN - MIRCEA
- ACHIM ANA, n. Pavel, ACHIM IUSTINA, ACHIM ANA
- ACHIM MARCELA, MOLDOVAN EMILIA - DANIELA, ACHIM ȘTEFAN - MARCEL
- BARANYI MARIUS MIHAI, BARANYI ADRIANA
- BRICI LUCREȚIA
- BARANYI MIHAI, BARANYI ANA
- BRICI CĂLIN
- CIORGOVEAN PARASCHIVA, CIORGOVEAN DANA MARIA, CIORGOVEAN SIMONA PAULA
- ROMAN MARIA, ROMAN FLORIN CLAUDIU
- SZEGEDI FLOAREA, SZEGEDI GEORG
- POP LUCIAN – VASILE, POP CRISTINA – ELENA
- SOARE LĂCRĂMIOARA MIRELA
- PAVEL ELISABETA
- MOLDOVAN ILIE-TRANDAFIR, MOLDOVAN EMILIA-DANIELA
- VEREȘ ROMEO, VEREȘ EUGENIA
- ISTRATE FLAVIU, ISTRATE ANGELA
- POPESCU IOAN, POPESCU IULIANA DOINA
- GABORA GHEORGHE ADRIAN

S-au întors la primărie, deoarece nu au fost ridicate de la poștă, drept urmare mai sus numiții nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentația propusă.

Băcilă Dumitru Ioan, Băcilă Melania, Dogar Vasile, Dogar Ioana, Susan Ioan, Susan Mihaela, Precup-Bolog Vlad, Sitar Ioan și Sitar Virginia nu și-au exprimat nici acordul, nici dezacordul pentru documentația propusă.

Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Avizul de urbanism a fost emis cu următoarele condiționări:

Se va detalia modelul de realizare a parcărilor destinate vizitatorilor și personalului care utilizează spațiile de servicii propuse a fi create prin P.U.Z. și a circulației terenurilor afectate de crearea acestor locuri de parcare.

Se vor respecta prevederile specifice în zona funcțională din PUG. și PUZ aprobate, cu posibile modificări punctuale care să permită realizarea investiției dorite, dar

care să nu modifice caracterul zonei existente și care să nu creeze disfuncționalități în contextul urban.

În noul R.L.U. propus se va studia și detalia caracterul zonei edificabile, plecând de la faptul că există restricția privind adâncimea maximă a construcțiilor de 20.00m de la aliniament conf. P.U.G. UTR L3A.

Se va analiza oportunitatea permiterii de funcțiuni complementare și în alte poziții decât cele de colț, fiindcă POT max 40% e permis doar funcțiunilor rezidențiale care au și dotări aferente, altfel POT max e de 35% conform Anexa 2 din RGU aprobat cu H.G. 525/1996.

Terenurile a căror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ vor fi subliniate prin hașură și se va specifica ca se vor reglementa detaliat urbanistic în viitor respectând noii indicatori urbanistici.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinată locuințelor și dotărilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/500 pentru zona aferenta PUZ-lui.

A fost executat un studiu geotehnic preliminar aferent fazei PUZ.

Stratificația terenului

În suprafață sol vegetal cafeniu argilos-nisipos cu răspândire generală având grosime de 0,60-0,70m parazitat la partea superioară de umpluturi heterogene depuse pentru sistematizare zonei cu grosimi variabile.

Urmează depozite deluviale constituite din argile prăfoase.

Nivelul apei subterane

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber (infiltrații) poate fi interceptată în zona de contact dintre formațiunile deluviale și fundamentul de suprafață (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. 8,50 – 10,00m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar.

Seismicitatea

Zona seismică: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adâncimea de îngheț

Adâncimea de îngheț este de - 0.80; -0.90 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Condiții de fundare:

Adâncimea minimă de fundare : 0,90 – 1,10m de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare min. 0,10-0,20m în terenul de fundare recomandat.

Presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile NP 112/2014 anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural : **$P_{conv}(\text{de baza}) = 300-320\text{Kpa}$** .

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construibile:

• **UTR = UTR L3A** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

- **UTR = L3A** - zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, cu regim de înălțime P+1+M, in regim de construire izolat ,cuplat sau înșiruit.
- POT max = 40% si CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuințe unifamiliale și semicolective, anexe gospodărești,

Funcțiuni admise cu condiționări:

- Se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de străzi cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mpADC, sa aibă o raza de deservire de 250metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele (RLU PUG).

Funcțiuni interzise:

- activități poluante, cu risc tehnologic, depozitare en gross, stații de benzină, service auto, depozitare.

Condiții de amplasare:

- Clădirile se vor alinia la strada Fântânele, Lederii, Vasile Goldiș sau Bld. Transilvaniei
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)

Lot min:

- Front min 8m și 150 mp pentru regim de construire înșiruit
- Front min 12m si 200 mp pentru regim de construire cuplat, izolat

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite fiind un teren aproape plat.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației rutiere și a transportului în comun

Accesul auto către parcajul subteran se realizează direct de pe strada Fântânele, situat în partea sudică a clădirii. Soluționarea spațiilor de parcare destinate rezidenților viitorului imobil se realizează în parcajul amplasat la demisol (14 locuri de parcare) și în 3 locuri exterioare la intrarea în parcaj.

În partea nordică, sunt propuse 8 locuri de parcare exterioare dedicate vizitatorilor (4 locuri) și personalului care utilizează spațiile de servicii/comerț (5 locuri). Acestea vor fi accesibile prin aleile pavate.

Zona este deservită de transportul în comun prin trasee ce asigură legătură cu întreg orașul.

Organizarea circulației feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulației navale

Nu este cazul.

Organizarea circulației aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se desfășoară pe carosabil, datorită lipsei trotuarelor amenajat pe străzile, Fântânele, Vasile Goldiș și Lederii.

Se va propune amenajarea de trotuare etapizat în urma unei documentații tehnice.

3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zona reglementată se află la intersecția a două zone funcționale - **UTR L3A** și **UTR MA3**, vizavi de strada Fântânele, unde PUG permite locuințe colective și servicii cu un regim de înălțime P+3. În prezent, această zonă este ocupată de hale de depozitare și producție și clădiri cu funcțiuni medicale

Sunt premise doar construcții rezidențiale unifamiliale sau semi colective cu un regim maxim de înălțime de P+1+M, POT max = 40% și CUT max = 1.2.

BILANT TERITORIAL EXISTENT:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:		
		mp	%
1	U.T.R L3A - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A - zona extinsa reglementata	18751	83.25
3	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
4	Total	22523	100.00

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:			
Nr. crt.	ZONE FUNCTIONALE:		
		mp	%
1	U.T.R L3A_Lc - parcela care a generat studiul CF 78314	1542	6.85
2	U.T.R L3A_Lc - zona extinsa reglementata	4638	20.59
3	U.T.R L3A* - zona extinsa reglementata modificare	14113	62.66
4	U.T.R L3A - zona care nu va fi reglementata	2230	9.90
5	Total	22523	100.00

Prin proiect se propune reglementarea zonei adiacente Bld. Transilvaniei în subzona **L3A-Lc** unde sunt premise și locuințele colective cu dotări aferente, restul zonei în **L3A*** unde este preluat regulamentul din PUG pentru zona dar cu câteva amendamente: renunțarea la aliniamentului posterior (maxim 20.00m) și permiterea și a unor funcțiuni complementare : servicii, comerț dar care să nu polueze fonic.

În reglementările făcute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Prin avizul de oportunitate nr. **14/2024** a fost extinsă zona de reglementare : “Tot terenul delimitat de străzile Fântânele, Iederii, Vasile Goldiș și Transilvaniei”, va fi reglementat în mai multe zone funcționale:

- **L3A*** - cu modificări specific pentru zona, se va reconsidera restricția privind adâncimea maximă față de aliniament (20.00m) și posibilitatea de a permite funcțiuni complementare și în alte zone pe lângă intersecțiile de străzi.
- **L3A-Lc** – zona nou creată specific pentru permiterea de locuințe colective mici care va prelua reglementările urbanistice ale zonei L3A_Lc – adiacenta Bld. Transilvaniei.

A. **UTR= UTR L3A*(PUZ)** – *Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, , situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014*

- POT max = 40% și CUT max = 1.2

Funcțiuni admise:

- locuințe unifamiliale și semicolective, anexe gospodărești,

Funcțiuni admise cu condiționări:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Suprafața utilă (ADC) ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se desfășoară în paralel cu funcțiunea de locuire
- Suprafața utilă ocupată de acestea nu depășește 200mp
- Implică maxim 5 persoane
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;

- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- 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
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile sau deșeuri;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- 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 apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire înșiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 -
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire înșiruit: 150mp
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit

B. UTR= UTR L3A Lc(PUZ) – *Subzona locuințelor colective, individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime maxim D+P+1+M/R niveluri, situate în afara ariilor protejate*

- POT max = 40% și CUT max = 1.44

Funcțiuni admise:

- locuințe unifamiliale, semicolective, colective, anexe gospodărești.

Funcțiuni admise cu condiționări:

Servicii de interes public (comerț, servicii) doar dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Se adresează preponderent locuitorilor zonei (rază de deservire de 250m)
- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 22:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- Spații comerciale

Servicii profesionale sau manufacturiere, dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- Activitatea (inclusiv depozitarea) se desfășoară în interiorul clădirii
- Activitatea nu are program după ora 20:00
- Nu produc poluare fonică, chimică sau vizuală și nu generează transporturi grele
- Nu afectează intimitatea locuirii pe parcelele vecin
- Spații medicale, birouri profesionale

Funcțiuni culturale, de învățământ, de sănătate, cu respectarea condițiilor specificate în RLU și a normativelor de proiectare, realizare și exploatare a acestui tip de construcții.

Funcțiuni interzise:

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- 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
- construcții provizorii de orice natura;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție având terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale re folosibile sau deșeuri;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)

- platforme de precolectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- 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 apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 12m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - Regim de construire înșiruit: 8m
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 12m
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire izolat: 16m
 - Regim de construire cuplat: 16m
- suprafață să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuințe unifamiliale:**
 - Regim de construire izolat: 200mp
 - Regim de construire cuplat: 200mp
 - Regim de construire înșiruit: 150mp
 - **Locuințe semicolective:**
 - Regim de construire izolat, cuplat: suprafața minimă de teren alocată pentru fiecare unitate de locuit: 150mp (de la 3 unități în sus), 200 mp pentru maxim 2 unități de locuit
 - **Locuințe colective:**
 - Regim de construire izolat: 500mp
 - Regim de construire cuplat: 500mp

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradală existentă.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existentă din str. Fântânele .

3.6.3 Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se realizează prin racord la rețeaua de joasă tensiune existentă.

3.6.4 Telecomunicații

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. În zonă există infrastructură.

3.6.5 Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii sau comune care funcționează pe combustibil gazos, electric, sau sisteme alternative de încălzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizează prin racord la rețeaua de joasă presiune existentă în zonă.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenurilor cu funcțiunea de locuire cu dotări aferente conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solara, eoliana), autoturisme electrice, cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deșeurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmând a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlată a deșeurilor

Prin Regulamentul local de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă etc. Această platformă de colectare trebuie amplasată conform avizului DSP și a normelor în vigoare.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.

În accepțiunea prezentului P.U.Z. și Regulament Local de Urbanism se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradină (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unei zone de așteptare în partea nordică a clădirii, conectată direct la spațiul public, iar în partea de sud a parcelei, se va crea un loc de joacă dedicat rezidenților ansamblului. Pentru a asigura o mai mare intimitate, clădirea va fi retrasă față de limitele laterale, respectând înălțimea la cornișă, acolo unde zona respectivă nu permite locuirea colectivă și cu minim jumătate înălțimea la cornișă acolo unde zona permite.

Pe aceste laturi, se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

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

Se propune etapizat realizarea de trotuare pe străzile Fântânele și Lederii, pentru circulația pietonală.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

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

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

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zona, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

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

Terenul va rămâne în proprietate privată.

Se va crea o parcelă distinctă cu destinația de spațiu verde cu o suprafață de 52mp, pentru relocarea zonei verzi aferentă spațiului cu nr. 102, care la finalizarea lucrărilor se va ceda domeniului public, conform aviz domeniul public nr. 62.693 anexat.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

La baza stabilirii principiilor de intervenție, reglementările și restricțiile impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;

- corelarea cu planurile urbanistice aprobate până în prezent pentru zona studiată și zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute prin temă.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr:**1478 din 21/09/2023** emis de Primăria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: **14 din 2024** emis de Primăria Alba Iulia
- Extras de CF:78314- Documentația topografică cu viza cadastrală
- Avize solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ
- Documentație tehnică pentru căile rutiere

Întocmit,
Arh. Florin Radac

Specialist RUR
Arh. Marius Opruța