

Proiect nr. 93/2021



**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 133 art.14 din
28.04.2015 in baza unui aviz de oportunitate pentru
reglementare functiuni noi de educatie, agrement si
locuinte in regim colectiv si individual**

Alba -Iulia, cartier Orizont, strada AZUR/GARDA, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

**Beneficiar : Municipiul Alba Iulia, Moc Diana, Sc Vizionar Invest Srl, Nicola
Olimpiu Valentin**

Cluj- Napoca, strada Mihai Eminescu, nr. 4-6, jud. Cluj

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.

**Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;**

noiembrie 2021

FOAIE DE SEMNATURI

- Proiectant general:** S.c. LEF Architects S.R.L.
arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457
- Sef proiect:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307
– Registrul Urbanistilor din Romania
- certificat seria e nr. 0539 / 29.12.2005. – plan urbanistic de detalii
 - certificat seria d nr. 0512 / 29.12.2005 – plan urbanistic zonal si plan urbanistic general
- Arhitectura:** arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**
- arh. **Andrei Sergiu LUPEAN**
- Redactare :**
- Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE

Conținut-cadru al documentației de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000

1. Introducere

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul P.U.Z.
- 1.3. Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltarii

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|---|-----|-----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5.000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 1.000 |
| 3. Reglementari urbanistice- zonificare | A2a | 1 : 1.000 |
| 4. Reglementari urbanistice- posibilitati de mobilare | A2b | 1 : 1.000 |
| 4. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 1.000 |
| 5. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 1.000 |



Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:
„Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 133 art.14 din 28.04.2015 in baza unui aviz de oportunitate pentru reglementare functiuni noi de educatie, agrement si locuinte in regim colectiv si individual”
Alba -Iulia, cartier Orizont, strada AZUR/GARDA, jud. Alba

- Beneficiar:
**MUNICIPIUL ALBA IULIA, MOC DIANA, SC VIZIONAR INVEST SRL,
NICOLA OLIMPIU VALENTIN**

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, adiacenta strazilor Azur si Garda din cartierul Orizont, cu scopul modificarii reglementarilor documentatiei de urbanism PUZ, aprobat prin HCL nr. 133 art.14 din 18.04.2015, in vederea introducerii unor functiuni noi de educatie, agrement si construirea unor imobile de locuinte colective.

Totodata se propun modificari ale tramei stradale in corelare cu noua propunere de mobilare a zonei, rezolvarea spatiilor publice, organizarea unor zone de agrement, locuri de joaca pentru copii si zone de socializare in spatii urbane de tip piateta.

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia.

Suprafata de teren, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita din 11 parcele :

- **Proprietatea nr.1 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 1.589 mp
 - CF.nr 98543
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.2 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 1.638 mp
 - C.F. 98544
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.3 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 2.538 mp
 - C.F. 109004
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.4 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 2.935 mp

- C.F. 101005
- Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.5 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 312 mp
 - C.F. 101095
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.6 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 11.828 mp
 - C.F. 109006
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.7 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 1.250 mp
 - C.F. 101094
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.8 – Sc Vizionar Invest Srl**
 - Suprafata de teren – 218 mp
 - C.F. 101093
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.9 – Municipiul Alba Iulia**
 - Suprafata de teren – 21 mp
 - C.F. 96952
 - Folosinta: Drum/intravilan
- **Proprietatea nr.10 – Municipiul Alba Iulia**
 - Suprafata de teren – 4.333 mp
 - C.F. 106928
 - Folosinta: Drum/intravilan
- **Proprietatea nr.11 – Nicola Olimpiu Valentin**
 - Suprafata de teren – 1.856 mp
 - C.F. 77604
 - Folosinta: Drum/intravilan
- **Proprietatea nr.12 – Moc Diana**
 - Suprafata de teren – 388 mp
 - C.F. 96951
 - Folosinta: Arabil/intravilan
- **Proprietatea nr.13 – Moc Diana**
 - Suprafata de teren – 641 mp
 - C.F. 90863

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – **C.U. nr.1855 din 27.10.2021**
- Extrase de carte funciara
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014
 - P.U.Z. elaborat anterior, aprobat cu H.C.L. 133/2015
 - P.U.Z. Cartier Orizont, aprobat cu H.C.L. 159/2006
 - alte planuri urbanistice din amplasamente vecine
- Ridicari topografice

2. Studiul actual al dezvoltarii

2.1. Evolutia zonei :

- **Date privind evolutia zonei, caracteristici semnificativi ai zonei, relationarea cu evolutia localitatii, potential de dezvoltare.**

In ultimii 9-10 ani zona a cunoscut o puternica dezvoltare din punct de vedere a investitiilor imobiliare realizate in zona. Avand in vedere faptul ca terenul este in intravilanului municipiului Alba Iulia, zona prezinta in momentul de fata un real interes pentru piata imobiliara.

2.2. Incadrarea in localitate :

- **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii:**

Zona studiata se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia in zona de nord a acestuia, in cartierul Micesti.

- **Amplasamentul**



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafece obiect al documentatiei.

- La N – proprietati private- zona locuinte individuale
- La S – strada Stadionului
- La V – stadionul cart. Micesti
- La E – strada Azur

Zona studiata se afla in intravilanului municipiului Alba-Iulia, in parte de nord a acestuia, in cartierul Orizont. In prezent nu exista constructii edificate in perimetrul studiat prin prezetul PUZ. In anul 2015 zona a mai fost studiata printr-o documentatie de urbanism PUZ, aprobata cu HCL 133 art. 14, in care se aduceau modificari ale tramei stradale si modului de utilizare a terenurilor la PUZ-ul initial, din anul 2006, care reglementa intreg cartierul Orizont.

In prezent in perimetrul studiat exista trei UTR-uri reglementate prin documentatia PUZ din anul 2015 :

- UTR – L3A C – Subzona locuintelor colective , constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- UTR – L3A D - Subzona dotari necesare de cartier , zona de agrement cu caracter sportiv, gradinita.
- UTR – ISV – Zona institutii si servicii

2.3. Elemente ale cadrului natural

• **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

• **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul la zona studiata este usor, terenurile avand deschideri la strazile Cigas, Azur si Orizont 7.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile in intravilanului localitatii Alba Iulia. Terenurile sunt libere de constructii.

2.6. Echiparea edilitara

Utilitati existente pe strada Garda : **apa si canalizare, curent si gaz.**

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul.

In zona nu exista surse de poluare a mediului inconjurator, terenul avand in trecut folosinta de teren arabil, fiind un sol optim pentru constructii.

2.8. Oprtuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisea anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- s-a executat o ridicare topografica pentru zona aferenta PUZ
- s-au executat studii geotehnice ale zonei.

Concluzii :

- Terenul plat cu caracteristici bune pentru fundarea viitoarelor constructii

3.2. Prevederi ale P.U.G./P.U.Z.

In anul 2015 zona a mai fost studiata printr-o documentatie de urbanism PUZ, aprobata cu HCL 133 art. 14, in care se aduceau modificari ale tramei stradale si modului de utilizare a terenurilor la PUZ-ul initial, din anul 2006, care reglementa intreg cartierul Orizont.

In prezent in perimetrul studiat exista trei UTR-uri reglementate prin documentatia PUZ din anul 2015 :

- UTR – L3A C – Subzona locuintelor colective , constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- UTR – L3A D - Subzona dotari necesare de cartier , zona de agrement cu caracter sportiv, gradinita.
- UTR – ISV – Zona institutii si servicii

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

Se propune modificarea tramei stradale reglementate prin PUZ-ul din anul 2015, aprobat cu HCL 133, art.14, prin revenirea la trama stradala initiala reglementata prin PUZ-ul cart. Orizont. Astfel perimetrul studiat va fi deservit de strazile Gigas, Azur, Orizont 11 si Orizont 7, avand urmatoarele profile transversle:

- Strada Cigas – profil transversal 10 m alcatuit din
 - Trotuar 1, 5m
 - Carosabil 7 m
 - Trotuar 1, 5 m
- Strada Azur – profil transversal variabil dar minim 9 m alcatuit din
 - Trotuar 1, 5m sau local trotuar+parcari+zona verde
 - Carosabil 6 m
 - Trotuar 1, 5 m
- Strada Orizont 7 – profil transversal 7,5 m alcatuit din
 - Trotuar 1, 5m

- Carosabil 5,5 m
- Strada Orizont 11 – profil transversal variabil dar minim 9 m alcatuit din
 - Trotuar min. 1, 5m sau local trotuar+parcari+zona verde
 - Carosabil 6 m
 - Trotuar 1, 5 m

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propun trei noi UTR-uri :

- UTR – L1 Zone de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- UTR – L2 Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- UTR – Li Zone de locuinte individuale in regim izolat si cuplat cu regim de inaltime P+1.
- UTR – Ag : Zone destinate dotarilor de agrement.
- UTR – E : Zona dotari pentru educatie
- UTR – D Zone destinate cailor de circulatie

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retele edilitare, se propune dezvoltarea echiparii edilitare astfel : extinderea si dezvoltarea retelelor existente in zona dupa cum urmeaza :

- alimentarea cu apa prin extinderea instalatiilor de alimentare cu apa existente pe strazile Cigas si Azur.
- extinderea retelei de canalizare existente pe strazile Cigas si Azur si bransamentul fiecarei viitoare constructii la retea.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in existente pe strazile Cigas si Azur.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos
- pentru alimentarea cu gaze naturale se propune extinderea capacitatilor existente si a conductelor de distributie existente existente pe strazile Cigas si Azur.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie

contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuării regulate a deeurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8 .Obiective de utilitate publica

In zona intersectiei strazilor Azur si Cigas, zona considerata centrala a cartierului Orizont, se va amenaja un parc destinat locuitorilor intregului cartier. Totodata, tot in aceasta zona, parterul imobilelor de locuinte, vor gazdui functiuni complementare cartierelor de locuinte, precum comert, alimentatie publica si servicii.

4. Concluzii

CONCLUZII

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, adiacenta strazilor Azur si Garda din cartierul Orizont, cu scopul modificarii tramei stradale si a reglementarilor documentatiei de urbanism PUZ, aprobat prin HCL nr. 133 art.14 din 18.04.2015, in vederea construirii de locuinte colective.

Se propune construirea unui ansamblu rezidential cu locuinte colective si functiuni complementare. Se estimeaza un numar de aproximativ 193 de apartamente cu una, doua si trei camere. Avand in vedere numarul mare de locatari estimat, se impune asigurarea unor functiuni complementare cum ar fi: comert, alimentatie publica si servicii.

Viitoarea investitie isi propune cresterea ofertei de spatii locative la nivelul municipiului si totodata impunerea unui nivel sporit de confort si calitate a vietii prin asigurarea de zone verzi pentru relaxare si functiuni complementare necesare vietii de zi cu zi.

Avand in vedere faptul ca la nivelul intregului municipiului exista un deficit de locuinte si populatia este in crestere, dezvoltarea acestui cartier este un beneficiu cert. Beneficiile, activitatii propuse, nu pot fi cuantificate deoarece nu se rezuma doar la nivel unitar, trebuie percepute ca un plus la atractivitatea intregii zone.

Beneficiarii directi :

- noile locuri de munca create in momentul inceperii investitiei.
- tinerele familii in cautarea unei locuinte

Beneficiari indirecti :

- restul prestatorilor de servicii din zona prin cresterea atractivitatii zonei.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**

Proiect nr. **93/2021**



**Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 133 art.14 din
28.04.2015 in baza unui aviz de oportunitate pentru
reglementare functiuni noi de educatie, agrement si
locuinte in regim colectiv si individual**

Alba -Iulia, cartier Orizont, strada AZUR/GARDA, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.2 – Regulament local de urbanism

**Beneficiar : Municipiul Alba Iulia, Moc Diana, Sc Vizionar Invest Srl, Nicola
Olimpiu Valentin**

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : lancrajan_radu@ yahoo.com;

noiembrie 2021

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

*Modificare PUZ aprobat prin HCL nr. 133 art. 14 din 18.04.2015
in baza unui aviz de oportunitate
pentru reglementare functiuni noi de educatie, agrement si locuinte
- cartier Orizont*

Cap. I - Prescriptii generale

1. Rolul R.L.U.

1.1. Rolul regulamentului local de urbanism este de a sustine si explicita solutiile de sistematizare concepute pentru amplasamentul studiat, fiind un instrument de lucru pentru administratia locala prin intermediul caruia se stabilesc concret si restrictiv in conformitate cu legislatia specifica in vigoare parametrii de dezvoltare a zonei.

1.2. Regulamentul zonal de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre consiliul local pe baza a avizelor obtinute in conformitate cu prevederile legii nr. 50/1991 republicata si in concordanta cu regulamentul general de urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996

1.3. Actualul regulament va fi cuprins in regulamentul planului urbanistic general

1.4. Prevederile actualului regulament local de urbanism pot fi completate de catre planurile urbanistice de detaliu

1.5. Constructiile cu caracter militar si special nu se supun prevederilor actualului regulament, fiind autorizate in conditiile prevazute de lege.

2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii regulamentului stau in principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executarii constructiilor (republicată);
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protectia mediului;
- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;

- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997
- pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei

3. Domeniul de aplicare

Regulamentul stabileste conditiile obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor noi pentru zona studiata.

Sistematizarea zonei studiate propune urmatoarea zonificare functionala, monitorizate si gestionate pe baza reglementarilor urbanistice conform unitatilor teritoriale(UTR) delimitate grafic in plansa A2a- "Reglementari urbanistice- zonificare":

- **UTR – L1** : Zone de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- **UTR – L2** : Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
 - **UTR – Li** Zone de locuinte individuale in regim izolat si cuplat cu regim de inaltime P+1.
 - **UTR – Ag** : Zone destinate dotarilor de agrement.
 - **UTR – E** : Zona dotari pentru educatie
 - **UTR – D** : Zone destinate cailor de circulatie
 - **UTR – V1** : Zona verde cu dotari de agrement

4. Valabilitate și modificări

Prezentul plan urbanistic zonal și regulamentul local de urbanism aferent este valabil până la apariția unor reglementări echivalente cu prevederi diferite, cu respectarea filierei de avizare pe care a urmat-o și documentația inițială în condițiile legii. Derogările de la prevederile prezentului Regulament se admit în cazuri justificate datorate naturii terenului, unor descoperiri arheologice sau de altă natură. Prevederile regulamentului au caracter obligatoriu la nivelul U.T.R-urilor.

Cap.II - Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural

5.1. Se interzice amplasarea în zona a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului. Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii).

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico-edilitare obligatorii: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, rețea pentru asigurarea evacuării apelor uzate, gaz și telecomunicații.

5.3. Autorizarea executării lucrărilor de reparații, modernizări, reconfigurări funcționale se face cu condiția asigurării compatibilității dintre funcțiunile din aceeași clădire și din clădirile învecinate.

5.4. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în PUZ a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică precum carosabilul, parcarile, trotuarele și zonele verzi.

6. Reguli de amplasare a construcțiilor și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale prevăzute în Normele de igienă aprobate cu Ord. Min. Sănătății 119/2014 și în STAS 6221 – iluminatul natural al încăperilor.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

Asigurarea duratei minime de însorire se face prin orientarea și dimensionarea clădirilor, prin dimensionarea clădirilor și prin asigurarea distanțelor optime și normale.

Pentru construcțiile de locuințe și funcțiuni complementare se va asigura în fiecare încăpere amplasată pe fațada Sud minim 1,5 ore de însorire la solstițiul de iarnă, dar recomandabil cel puțin în jumătate din numărul încăperilor.

6.2. Amplasarea față de aliniament

Autorizarea executării construcțiilor se face în condițiile respectării regimului de aliniere prevăzut în PUZ; se vor corobora prevederile înscrise în planșele – “Reglementări

urbanistice” și “Profile caracteristice străzii”. Aliniamentul este linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului public și cele aparținând domeniului privat. Regimul de aliniere a construcțiilor este linia convențională care unește fronturile construcțiilor. Regimul de aliniere se stabilește prin PUZ și RLU prin stabilirea unei distanțe între frontul clădirilor și un reper fix: aliniamentul stradal, axul străzii, aliniamentul trotuarelor.

Față de aliniament construcțiile pot fi amplasate: ③

- Pe aliniament (frontul clădirilor coincide cu aliniamentul) – în această situație ușile și porțile se vor deschide spre interiorul clădirii/curții. ③
- Ieșirile din aliniament la nivelul trotuarelor (trepte, vitrine) sunt admise numai dacă trotuarul are cel puțin 1,5 m lățime. Burlanele, brâiele de fațadă vor putea depăși planul fațadei cu maxim 15 cm. ③
- Retrase de la aliniament, pentru următoarele cazuri:
 - înscrierea în regimul de aliniere existent
 - retragerea clădirilor pentru lărgirea străzilor sau trotuarelor
 - regim de aliniere liber – peisager
 - din rațiuni funcționale

Este obligatoriu ca prin C.U. să se expliciteze modul de înscriere a aliniamentului, al regimului de aliniere, și al regimului de înălțime. Pentru zona studiată regimul de aliniere este stabilit și în planșa Reglementări.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea asigurării accesului din drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesului trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Gabaritele recomandabile de trecere a autospeciabilelor de intervenție la incendiu vor fi de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime (minim 3,0 x 3,5 m). Accesul pietonal al personalului de intervenție și de salvare va avea gabaritul minim 1,5 m lățime și 1,90 m înălțime. Nu este obligatorie asigurarea unor accese carosabile amenajate din drumurile publice atunci când condițiile locale sau funcționale nu permit sau nu justifică realizarea acestora, caz în care se va obține avizul prealabil al unității de pompieri.

7.2. Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, dintr-un drum public, potrivit importanței și destinației construcțiilor în condiții de confort și siguranță. Accese pietonale din drum public și până la ușa de acces în clădirile publice, va fi astfel conformat încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare, indiferent de anotimp (vezi Normativ 51-2012). Asigurarea acceselor pietonale se admite și prin servitute de trecere obținută în condițiile legii, printr-o proprietate vecină.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, canalizare, gaz și energie electrică.

De asemenea, după caz, se admite autorizarea construcțiilor dacă beneficiarul suportă cheltuielile legate de prelungirea sau sporirea capacității rețelelor existente.

Costul lucrărilor de racordare și de branșare a construcției la rețelele edilitare se suportă în întregime de beneficiarul construcției.

Lucrările de extindere sau mărire de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează parțial sau integral de beneficiar conform contractului încheiat cu autoritatea publică. În această situație, aceste lucrări devin domeniul public și se administrează potrivit legii.

Rețelele de apă, canalizare, energie termică și alte utilități aflate în serviciul public alături de rețeaua de străzi, cu traseele cărora sunt de regulă asociate, sunt proprietatea publică a municipiului.

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

Rețelele publice menționate mai sus, intră în proprietatea publică indiferent de modul și sursa de finanțare a lor.

La autorizarea executării rețelelor edilitare se vor respecta prevederile normelor tehnice specifice și Ord. Min. Sănătății nr. 119/2014).

Cap.III - Zonificarea funcțională

- Loturi de teren destinate construirii
- Loturi de teren destinate cailor de circulație, parcajelor și zonelor verzi adiacente acestora.

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **UTR – L1** : Zone de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- **UTR – L2** : Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.
- **UTR – Li** Zone de locuinte individuale in regim izolat si cuplat cu regim de inaltime P+1.
- **UTR – Ag** : Zone destinate dotarilor de agrement.
- **UTR – E** : Zona dotari pentru educatie
- **UTR – D** : Zone destinate cailor de circulație
- **UTR – V1** : Zona verde cu dotari de agrement

DELIMITARE – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice- zonificare

Cap. III - Prevedrile regulamentului local de urbanism

UTR – L1 Zone de locuinte colective cu functiuni complementare la parter, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.

UTR – L2 Zone de locuinte colective, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, amenajari aferente locuintelor, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii.

Delimitare – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice- zonificare

Sectiunea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

L1+L2

- locuinte colective
- spatii de cazare sub forma de apartament-hotel in cladiri avand exclusiv aceasta destinatie sau zone compacte dintr-o cladire (minim un nivel intreg), de preferat nivele inferioare.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .

L1

Se admit, in cladiri individuale sau la primele doua niveluri ale imobilelor de locuinte, urmatoarele functiuni :

- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale institutiilor bancare
- restaurante, cofetarii, cafenele etc
- birouri

Utilizari permise cu conditionari

L1

Se admit, in cladiri individuale sau la primele doua niveluri ale imobilelor de locuinte, urmatoarele functiuni :

- magazine pentru comert cu amanuntul
- farmacii, frizerii, coafor
- sedii ale institutiilor bancare
- cabinetele medicale

- birouri
- restaurante, cofetarii, cafenele etc

cu urmatoarele conditionari :

- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele

Interdictii permanente

L1+L2

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 500mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform ordinului Ministerului Sanatatii – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 –calitatea aerului, prin traficul generat – constructii provizorii de orice natura.
- Depozite en-gros
- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Cresterea animalelor pentru subzistenta
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**

L1+L2

Se stabilesc patru tipuri de retrageri minime de la aliniamente :

- Pentru strada Cigas se stabileste o retragere minima de la aliniament paralela cu axul strazii la o distanta de 10 m de acesta.
- Pentru strada Azur, tronsonul nordic incepand de la intersectia cu strada Cigas spre nord, se stabileste o retragere minima de la aliniament paralela cu axul strazii la o distanta de 9,5 m de acesta.

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

L1 – nu este cazul, se va respecta planul de mobilare.

L2 - cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele laterale si

posteroare ale parcelei la o distanta cel putin de 3,0m dar nu mai putin de H/2 de aceasta;

▪ **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face respectand urmatoarele recomandari :

-intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

▪ **Circulatii si accese**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.

- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

- costurile pentru realizarea cailor de circulatie interioara, a parcajelor cat si legaturile cu strazile publice vor fi suportate de catre beneficiar. Intretinerea acestora deasemenea revine in obligatiile beneficiarului si/sau a viitorilor locatari.

▪ **Stationarea autovehiculelor**

-stationarea autovehiculelor se admite numai in parcaje special amenajate.;

-se va asigura 1 loc de parcare/apartament cu suprafata mai mica sau egala 66 mp si doua locuri de parcare pentru apartamentele avand suprafata mai mare de 66 mp.

- pentru restul functiunilor, se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor HG 525/1996.

-unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

▪ **Aspectul exterior al cladirilor**

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceluiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

▪ **Conditii de echipare edilitara**

Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**
 - cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesese asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;

- **Spatii libere si spatii plantate**
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
 - vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;

- **Imprejmuiri**
 - Nu se vor accepta imprejmuiri.

- **Colectarea deseurilor menajere**
 - Platformele de colectare a deseurilor menajere vor fi amplasate conform plansei A2b. Reglementari urbanistice- posibilitati de mobilare.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

L1+L2

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+3$;
- h.max. cornise – 13 m de la cota +0.00 si 15 m de la cota terenului sistematizat.

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- **L1**
 - POT maxim = 40%
- **L2**
 - POT maxim = 40%

Coeeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **L1**
 - CUT maxim = 2 mp.ADC/mp.teren
- **L2**

- CUT maxim = 1,44 mp.ADC/mp.teren

UTR – E : Zona dotari pentru educatie

Delimitare – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice- zonificare

Sectiunea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

- Funtuni pentru educatie – scoli, gradinite, crese, after-school etc
- Pentru institutiile prescolare capacitatea minima va fi stabilita prin numarul de grupe in care vor fi impartiti copii (grupa minim fiind de 10 copii), impunandu-se un minim de 6 grupe.
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente constructiilor cu functiuni educative : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport.

Utilizari permise cu conditionari

Se admit, schimbari de destinatie cu conditia ca functiunea propusa sa fie in concordanta cu functiunea principala.

Interdictii permanente

- Depozitari de materiale re folosibile
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasament care pot sa provoce scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice
- Se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament**
Pentru strada Azur, se stabileste o retragere minima de la aliniament de 3m.
- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**
 - Cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage la o distanta cel putin de 3,0m, dar nu mai putin de H/2 fata de limita sudica, iar fata de cealalta limita laterala, cladira va pute fi amplasata la o distanta de minim 60 cm;
 - Fata de limita posterioara cladirile se vor retrage la o distanta cel putin de 5,0m, dar nu mai putin de H/2 .
- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela se va face respectand urmatoarele recomandari :

-intre fatadele distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

▪ **Circulatii si accese**

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct, fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.

- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80m latime si 4,20m inaltime.

- costurile pentru realizarea cailor de circulatie interioara, a parcajelor cat si legaturile cu strazile publice vor fi suportate de catre beneficiar. Intretinerea acestora deasemenea revine in obligatiile beneficiarului si/sau a viitorilor locatari.

▪ **Stationarea autovehicolelor**

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate care pot fi in limita proprietatii sau pe domeniul public la o distanta de pana la 200m;

- se vor asigura locuri de parcare conform prevederilor HG 525/1996.

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

▪ **Aspectul exterior al cladirilor**

- Se va urmari un aspect unitar al intregii zone, prin folosirea aceleiasi limbaj arhitectural, acelorasi tipuri de finisaje a fatadelor iar numarul culorilor folosite la nivelul intregii zone nu vor fi mai mult de 5.

▪ **Conditii de echipare edilitara**

Asigurarea utilitatilor se face prin extinderea retelelor existente in zona. Costurile vor fi suportate in intregime de beneficiar.

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

▪ **Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

- cladirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; In cazul unei lotizari in cadrul UTR-ului, se va intocmi o documentatie PUD pentru explicitarea incadrarii viitoarelor constructii in reglementarile zonei.

▪ **Spatii libere si spatii plantate**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

▪ **Imprejmuiri**

Imprejmuirea va avea max 1,8 spre strada si max. 2m pe limitele laterale si posterioare.

La strada, imprejmuirea va avea un soclu de max 60 cm, restul fiind alcatuira din materiale care nu obtureaza vedera.

▪ **Colectarea deseurilor menajere**

Platformele de colectare a deseurilor menajere vor fi amplasate conform plansei A2. Reglementari urbanistice. Platformele vor fi ingropate si vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor intocmi pe baza fiselor tehnice puse la dispozitie de Primaria Municipiului Alba-Iulia.

▪ **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**

- inaltimea maxima admisibila este $S(D)+P+1$;
- h.max. cornise – 7 m de la cota +0.00 si 9 m de la cota terenului sistematizat.

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 40%**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 1,5 mp.ADC/mp.teren**

UTR – Li Zone de locuinte individuale in regim izolat si cuplat cu regim de inaltime P+1.

Delimitare – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice- zonificare

Funciunea dominanta a zonei

– predominant rezidentiala cu cladiri in regim izolat sau cuplat.

Funcțiunile complementare admise zonei

Se admit alte funcțiuni la parterul sau parterul și etajul locuințelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale –, activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii, max 70% din suprafata parterului.)
- cabinet medical ,punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.)

Utilizare functionala

o Utilizari permise

- locuinte individuale in regim de construire izolate sau cuplat;

Utilizari permise cu conditionari

- constructii cu locuinte si cu alta destinatie la parter, dar obligatoriu compatibila cu locuirea, complementara acesteia . supuse legilor in vigoare expuse la art. 14 din R.G. ;
- se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 70% din suprafata parterului- 200 mp ADC si sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;

Funcțiunile complementare locuirii admise, se vor autoriza numai in constructii inchise cu conditia :

- sa nu aiba capacitati care sa genereze un trafic intens ;
- sa nu polueze chimic si fonic ;
- sa nu produca sau sa comercializeze marfuri de dimensiuni mari ;
- sa nu utilizeze spatii din circulatia publica pentru parcare ;
- sa aiba programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur in timpul noptii ;
- sa nu produca riscuri pentru sanatate si disconfort si sa aiba asigurate masurile si mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor , focului ;
- activitati ce conform legislatiei nu necesita studii de impact.

Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea fata de punctele cardinale

- Orientarea favorabila a construcțiilor este determinata de orientarea loturilor astfel cum este determinata de trama stradala.
- Constructiile din parcelele orientate N-S impun o rezolvare de obiect mai atenta care sa permita o buna insorire .
- Se evita orientarea spre nord a dormitoarelor.

Amplasarea fata de drumuri publice

Limita ce desparte domeniul privat de domeniul public-aliniamentul, permite

realizarea drumurilor publice (ampriza , fasiile de siguranta) si a lucrarilor de utilitate publica amplasate pe traseul drumului .

Respectarea aliniamentului stabilit prin plansa de reglementari face posibila realizarea in conditii de economie maxima , a tuturor lucrarilor de utilitate publica , in conditiile rezervarii pentru etapa de perspectiva a terenurilor destinate acestor lucrari .

Amplasarea fata de aliniament- se va face - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- Se impune o retragere de 3m fata de aliniament pentru constructiile principale, respectiv locuinta.
- Se accepta amplasarea pe aliniament a garajelor in constructii individuale, alipite de constructia principala sau inglobata in aceasta.

AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- distantele minime fata de limitele laterale, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante de :
 - $h/2$ la cornisa dar nu mai putin de 3 m retragere fata de una din laturi (stabilita grafic in plansa de Reglementari urbanistice – Posibilitati de mobilare);
 - minim 60 cm pentru intretinere si interventie (cand nu are ferestre) si 2m in cazul in care are ferestre pentru cealalta latura (stabilita grafic in plansa de Reglementari urbanistice – Posibilitati de mobilare);
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri.
 - garajele se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele invecinate (2.20 m.), cu respectarea prevederilor Codului Civil.

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate.
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Racordarea la retelele tehnico-edilitare existente

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

Realizarea de retele tehnico-edilitare

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- pentru instalatiile de apa si canal se vor prevedea galerii ranforsate

Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenului si constructiilor

UTR Li va fi divizat in 14 loturi cu urmatoarele dimensiuni :

Lot nr. 1	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 311 mp
Lot nr. 2	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 265 mp
Lot nr. 3	locuinta individuala izolata	Suprafata - 416 mp
Lot nr. 4	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 272 mp
Lot nr. 5	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 254 mp
Lot nr. 6	locuinta individuala izolata	Suprafata - 333 mp
Lot nr. 7	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 265 mp
Lot nr. 8	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 265 mp
Lot nr. 9	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 265 mp
Lot nr. 10	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 274 mp
Lot nr. 11	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 270 mp
Lot nr. 12	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 278 mp
Lot nr. 13	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 307 mp
Lot nr. 14	locuinta individuala cuplata	Suprafata - 336 mp

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Inaltimea maxima a cladirilor admisa este :

- (S/D)+P+1/(S/D)+P+M
- Max. 7m de la cota terenului la cornisa ;
- Max. 10m de la cota terenului la coama.

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

Parcaje

- functiunea de locuire, care presupune in special parcare la domiciliu, va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter,

demisol sau subsol);

- Pentru functiunile complementare admise care presupun si necesitati de parcare la domiciliu, se prezinta la autorizare solutiile propuse in acest sens, care nu vor afecta domeniul public.

Spatii libere si spatii plantate

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- fasia de teren a locuirii si a celorlalte functiuni admise aflata la aliniament cu dimensiunile minime admise explicitate in metri in plansele cu evidentierea rolului decorativ si de protectie.
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- zona lotului aflata in adancime pana la extremitatea sa posterioara cu rol principal in cadrul amenajarilor de agrement, reereere, gradinarit.

Imprejmuiri

In conditiile prezentului regulament este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

- a) imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri care vor masca spre vecini garaje, sere, anexe.
- b) imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2.20 m. inaltime si minim 1.80 m. inaltime din care un soclu opac de 0.30 si vor fi dublate de gard viu;

Pentru ambele categorii aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

POSBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- **CUT** maxim pentru inaltime P = **1.2 mp.ADC/mp.teren**

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare al terenului sa nu depaseasca limita superioara stabilita.

UTR – Ag Zone destinate parcurilor si dotarilor de agrement.

Delimitare – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice- zonificare

Sectiunea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

- Spatii verzi si spatii plantate
- Alei de circulatie pietonala
- Locuri de joaca pentru copii dotate cu echipamente specifice acestora.
- Cladiri cu functiuni sportive- Sali de sport, bazine de inot, sali de fitness.

Utilizari permise cu conditionari

-se admit constructii provizorii de dimensiuni mici, de tip pergole cu conditiia ca acestea sa nu necesite fundatii, putand fi usor inlaturate.

Interdictii permanente

- Orice tip de constructie a carei functiune nu se coreleaza cu functiunile enuntate la utilizari admise.

Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

▪ **Stationarea autovehicolelor**

-stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate. care pot fi in limita proprietatii sau pe domeniul public la o distanta de pana la 200m;;
-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

▪ **Aspectul exterior al cladirilor**

- Nu este cazul

▪ **Conditii de echipare edilitara**

- locurile de joaca/cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

▪ **Spatii libere si spatii plantate:** -spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

▪ **Imprejmuiri**

- imprejmuirile vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**
 - P+1 – h.max. 10m de la cota+0,00

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).
 - P.O.T.MAX PROPOS = 50%

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)
 - C.U.T.MAX Admis = 1,5

UTR – V1 Zone verde cu dotarilor de agrement.

Delimitare – conform plansei A2a. Reglementari urbanistice- zonificare

Sectiunea I – Utilizare functionala

Utilizari admise

- Spatii verzi si spatii plantate
- Alei de circulatie pietonala
- Locuri de joaca pentru copii dotate cu echipamente specifice acestora.
- constructii destinate adapostirii fuctinilor sportive

Utilizari permise cu conditionari

-se admit constructii provizorii de dimensiuni mici, de tip pergole cu conditiia ca acestea sa nu necesite fundatii, putand fi usor inlaturate.

Interdictii permanente

- Orice tip de constructie a carei functiune nu se coreleaza cu functiunile enuntate la utilizari admise.

Sectiunea II – Conditii de amplasare, echipare si conformare a cladirilor

- **Stationarea autovehicolelor**
 - stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate. care pot fi in limita proprietatii sau pe domeniul public la o distanta de pana la 200m;;

-unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

- **Aspectul exterior al cladirilor**
 - Nu este cazul

- **Conditii de echipare edilitara**
 - locurile de joaca/cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
 - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

- **Spatii libere si spatii plantate:** -spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

- **Imprejmuiri**
 - imprejmuirile vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor**
 - P- h.max. 4m de la cota+0,00

Sectiunea III – Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

- **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**
 - P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (raportul dintre aria construita la sol si suprafata terenului considerat).
 - P.O.T.MAX PROPUS = 10%

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**
 - C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (raportul dintre aria desfasurata a constructiilor si suprafata terenului considerat)
 - C.U.T.MAX Admis = 0,1

UTR – D Zone destinate cailor de circulatie

DELIMITARE – conform plansei A2. Reglementari urbanistice

UTILIZARI ADMISE

- Amenajarea carosabilului pentru utilizare frecventa a traficului auto
- Stratul de uzura a carosabilului – calupuri de piatra naturala si imbracaminte asfaltica
- Folosirea benzilor de protectie pentru zone verzi si culoare pentru retele tehnico-edilitare subterane.
- Trotuarele vor fi realizate din lespezi de piatra modelate si cu schimbarea culorii la denivelarile existente pe parcursul trotuarelor.

INTERDICTII PERMANENTE

- Constructii provizorii sau permanente
- Panouri publicitare
- Plantatii noi de talie medie
- Parapeti, rigole sau ziduri de beton
- Viteza maxima admisa – 30km/h

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Nu este cazul

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Nu este cazul

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Nu este cazul

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in parcaje special amenajate.;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Nu este cazul

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate noile bransamente vor fi realizate ingropat;

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- spatiile neocupate carosabile, parcare si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;

IMPREJMUIRI

Nu este cazul

Etape si conditii pentru realizarea lucrarilor

1. Lucrarile de reconfigurare a drumului si a elementelor apartinatoare acestuia (trotuar, zona de protectie). Se vor realiza in conformitate cu prevederile prezentului proiect urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
2. Lucrarile ulterioare de reparatii sau de realizare de accese la loturi /zone vor respecta prevederile prezentului regulament local de urbanism.

Cap.IV - Dispozitii finale:

- **Proiectare / executie infrastructura**
 - Se vor elabora proiectele pentru drumuri si retele
- **Concesionare sau vanzarea de loturi**
 - Contractele de concesionare sau *vanzare* a loturilor / zonelor vor avea anexa extrasele din regulamentul local de urbanism cu insusirea de catre concesionari / *cumparatori* a respectarii conditiilor impuse de acesta
 - Autorizatia de construire se va obtine de la aparatul de specialitate din subordinea primarului municipiului Alba Iulia pe baza unui proiect de autorizare construire faza p.a.c., inclusiv proiectele de amenajare peisagistica si iluminat general si artistic
 - Modificarile prezentului regulament local de urbanism se vor efectua in concordanta cu legislatia in vigoare.

Intocmit,

arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,

arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe Corneliu**