



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulom.ro



MEMORIU DE PREZENTARE

aferent Planului Urbanistic Zonal pentru

**Elaborare PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL
IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORTIU
REGIONAL SUPORT ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE
NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA**

Conform certificat de urbanism nr. 279 din 02.03.2023

**Municipiul Alba Iulia
Județul Alba**

Octombrie 2024



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulium.ro





Borderou general

A. PARTE SCRISĂ

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

B. PARTE DESENATĂ

1. Plan de încadrare în zonă
2. Situația existentă
3. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
4. Rețele edilitare
5. Proprietatea asupra terenurilor
6. Posibilitate de mobilare urbană



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulium.ro





Cuprinsul memoriului de prezentare

1. Introducere

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

2. Stadiul actual al dezvoltării

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

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadru legal.

4. Concluzii, măsuri în continuare

5. Plan de acțiune



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulum.ro





1.1. Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr.

3 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORȚIU REGIONAL SUPT ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

intravilan, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba
CF nr. 98477 Alba Iulia

BENEFICIAR:

Municipiul Alba Iulia

PROIECTANT GENERAL:

Direcția Urbanism, Amenajarea Teritoriului
din cadrul Primăriei Alba Iulia

*urb. Alexandru Ioan Damian
Specialist cu drept de semnătură RUR*

*arh. Radac Florin
membru OAR*

*arh. Chioran Bogdan
membru OAR*

urb. Chismorie Almond Edgar David

DATA ELABORĂRII:

octombrie 2024



**Plan
Urbanistic
Zonal**

MUNICIPIUL ALBA IULIA
Calea Moșilor nr. 5A,
510134 Alba Iulia, România
Tel. 0258 819462,
Email: office@apulium.ro





1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei-program

Solicitări ale temei-program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, PUZ, PUD).

Amplasamentul pentru care este necesară elaborarea PUZ-ului este reprezentat de o suprafață de teren de **18852 mp**, situată în intravilan, Municipiul Alba Iulia, Județul Alba.

Conform extraselor de carte funciară anexate la tema de proiectare (CF nr. 98477 Alba Iulia), terenul are categoria de folosință:

1. **CF nr. 98477 Alba Iulia** - curți construcții, intravilan - 18852 mp
- domeniu public

Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni / restricții, necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-architecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform Planului Urbanistic General, terenul este situat în Municipiul Alba Iulia, intravilan, fiind ocupat de UTR L2.

1.3. Surse documentare



- Certificat de urbanism nr. 279 din 02.03.2023
- Extras de carte funciară: CF nr. 98477 Alba Iulia

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal “Extindere cartier Anghel Saligny și reglementarea zonei pentru instituții, servicii și echipamente publice” Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 252/28.08.2014
- Studiu de fezabilitate „Elaborare S.F. pentru proiectul Consorțiul regional pentru suport în carieră, educație nonformală, duală și tehnologică Alba”.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Documentație topografică
- Studiul geotehnic



2. Stadiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei

Terenul destinat realizării obiectivului propus este amplasat în Alba Iulia, pe strada Târgului, și nu este grevat de nicio sarcină. Parcelarul din zonă se caracterizează prin suprafețe extinse și dezorganizate. Terenul analizat are o formă neregulată și face parte dintr-un țesut urban fragmentat.

Zona de studiu analizată se află într-o zonă care a înregistrat o dezvoltare rapidă în ultimul deceniu, acesta este înconjurat de zone cu funcțiuni mixte (locuințe colective, servicii, activități de producție și un cimitir). În prezent, terenul destinat investiției este un teren viran, neamenajat, pe acesta fiind prezentă vegetație crescută necontrolat. În partea de nord a lotului sunt depozitate în prezent deșeuri provenite din diverse șantiere.

Amplasamentul a funcționat în trecut ca o platformă industrială, însă aceasta nu a fost ocupată de hale, ci doar de niște anexe și platforme betonate, având destinația de spațiu pentru depozitare.

După anul 2010, arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare a unui cartier rezidențial care a reglementat și circulațiile spre zona de studiu de pe Strada Târgului și Strada Anghel Saligny.

Planul Urbanist General al Municipiului Alba Iulia, aprobat în anul 2014 încadrează zona în U.T.R.-ul L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5 niveluri, în intravilanul Municipiului Alba Iulia.

Tot în anul 2014, Planul Urbanistic Zonal “Extindere cartier Anghel Saligny și reglementarea zonei pentru instituții, servicii și echipamente publice”, detaliază și reglementează amplasamentul prin intermediul unor funcțiuni mixte (locuire, dotări, instituții publice și servicii) în jurul obiectivului de realizarea a unui nou tribunal.

În concluzie evoluția zonei este marcată de fenomenul de conversie funcțională dintr-o zonă fost industrială într-o zonă cu caracter mixt (rezidențial cu servicii)



Terenul de aproximativ 2 hectare oferă spațiul necesar acestui obiectiv, astfel încât proiectul va putea contribui la îmbunătățirea calității procesului educațional prin crearea unor spații adecvate pentru desfășurarea activităților specifice. Sălile de curs vor fi amenajate în conformitate cu normele în vigoare, iar clădirea va fi echipată cu toate instalațiile, dotările și utilitățile necesare pentru desfășurarea optimă a activităților.

Totodată prin acest obiectiv, se pot crea noi locuri de muncă, iar procesul educativ și de formare profesională va acționa ca un motor de dezvoltare locală pentru municipiu.

Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare, datorită accesibilității ridicate date de poziția centrală în cadrul municipiului.

Relieful plat, fără mari declivități permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni. Iar solul stabil permite dezvoltarea parcajelor în subteran pentru o mai eficientă utilizare a terenului.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona.

2.2. Încadrarea în localitate

Încadrare în zonă

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan, (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și extraselor de carte funciară), în centrul teritoriului administrativ al municipiului Alba Iulia între cartierul Anghel Saligny și cartierul Ampoi III.

Terenul este situat față de principalele repere din oraș, la:

- 4,5 km distanță față de autostradă A10
- 1 km distanță față de Cetatea Alba Carolina
- 2,5 km distanță față de gară și autogară
- 350 m față de stațiile de autobuz de pe Strada Tudor Vladimirescu

Terenul se învecinează:

- pe latura de est la min. 24m (între corpul administrativ și limita de proprietate) cu fosta platformă industrială Ardealul (zonă formată din hale de producție, depozitare sau servicii) și parțial cu o zonă de locuințe colective (cu regim maxim de înălțime de P+E+M) – reglementate prin PUG ca zona mixta de locuire
- pe latura de nord la min. 11,31m (între corpul administrativ și limita de proprietate) cu terenuri proprietăți private având funcțiuni de depozitare și servicii – reglementate prin PUG ca zona mixta de locuire
- pe latura de vest la min. 9,72m (între corpul de cazare și limita de proprietate) cu terenuri proprietăți private neconstruite – reglementate prin PUG ca zona mixta de locuire
- pe latura de sud la min. 42,58m cu strada Târgului și parțial cu o zonă ocupată de locuințe colective (ansamblul rezidențial Anghel Saligny) – reglementate prin PUG ca zona de locuire

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

Zona de studiu prezintă o accesibilitate ridicată cu teritoriul, având o poziție centrală, la nord de centrul civic al municipiului.

Accesul la sistemul de transport public (linia 103,104) sporește accesibilitatea în cadrul localității, fapt ce duce la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu, printr-o mobilitate durabilă.

Zona este conectată și la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Tudor Vladimirescu ce conectează investiția de oraș pe trama majoră.



Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public).

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Alba Iulia.

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.

Relief

Terenul este situat în culoarul depresionar Turda – Alba Iulia, orientat NNE-SSV, unde predomină Lunca Mureșului și cele șapte nivele de terase, mărginite de zone geomorfologice mai înalte. Amplasamentul este situat pe terasa a II-a râului Mureș.

Arealul în studiu are un relief plat, fără denivelări majore sau teren accidentat și fără riscuri de alunecare a terenului.

Hidrografie

Amplasamentul este dezvoltat pe partea dreapta a râului Ampoi și nu este afectată de riscuri legate de inundabilitate

Obiectivul se înscrie în aria unor foste iazuri piscicole, care după desființare prezintă un grad bun de stabilitate și o rezistență ridicată la degradare.

Condiții geotehnice

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zona seismică: E
- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare a_g cu IMR = 225 ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T_c = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.90 m de la cota terenului natural.



Sursa: harti@geo-spatial.org

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

Riscuri naturale

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform imaginii de mai jos, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.



Sursa: Directiva Inundații 2007/60/CE <http://gis2.rowater.ro:8989/flood/>

2.4. Circulația

Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz. Capacități de transport, greutatea 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.

Circulații carosabile și pietonale

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează momentan prin intermediul Străzii Târgului, care străpunge apoi principala arteră din oraș Strada Tudor Vladimirescu (DN1), care facilitează conectivitatea cu teritoriul înconjurător. Distanța apropiată față de Autostrada A10 (4,5 km) și gară (2,5 km) conduce la o accesibilitate foarte ridicată la nivel regional.

Zona este conectată atât la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Strada Tudor Vladimirescu ce conectează arealul cu orașul, de-a lungul principalelor artere. Zona este conectată și la sistemul de circulații pietonale prin trotuarele existente pe strada Târgului și strada Anghel Saligny. Aceste relații sporesc accesibilitatea în teritoriu, ducând la o funcționare optimă a obiectivelor propuse pe terenul în studiu.

Pentru o mai bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan. Astfel se dorește remedierea fundăturilor și crearea unor noi legături auto și pietonală cu Bulevardul Republicii



2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Terenul propriu-zis pentru care se elaborează PUZ este în prezent un teren viran, liber de construcții. În proximitatea amplasamentului se întâlnesc funcțiuni de interes local precum instituții de învățământ și alte instituții publice, cât și o zonă de locuire colectivă.

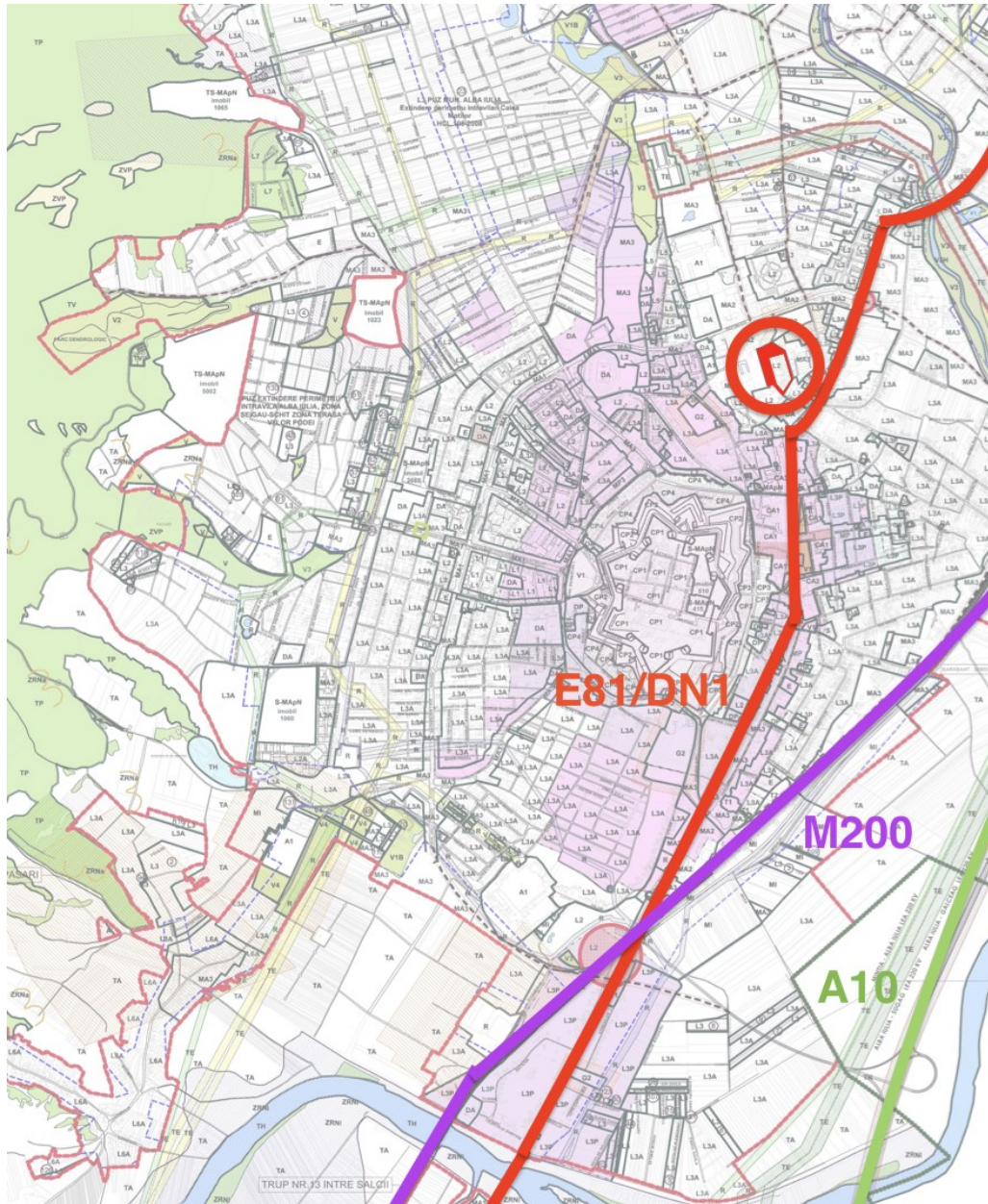
Suprafața totală a terenului pentru care s-a realizat PUZ – 18852mp.

Relaționări între funcțiuni

Caracterul zonei înconjurătoare de centru civic cu o largă diversitate de funcțiuni complexe, aliniază zona de studiu ca o funcțiune complementară instituțiilor de învățământ și totodată compatibilă funcțional cu zonele adiacente.

Pentru zona rezidențială a cartierului Anghel Saligny, funcțiunile de servicii și de învățământ sunt complementare locuirii și ar conduce la o creștere a calității vieții pentru locuitorii din zonă.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare cu cele întâlnite în această zonă.



Încadrarea în localitate

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Terenul studiat nu este grevat de nicio sarcină, fără construcții și anexe edificate.

Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de localitatea Alba Iulia.

Asigurarea cu spații verzi

Având în vedere că zona de studiu se află într-un areal slab dezvoltat din punct de vedere al sistemului de spații verzi, neexistând spații verzi amenajate de dimensiuni generoase care să deservească zona, astfel prin proiectul de față se propune ca aproximativ 23.88% din teren să fie ocupat cu spații verzi naturale și amenajate.

Suplimentar, subzona DA-S_E destinată construcțiilor de educație, se vor amenaja spații verzi pe o suprafață de minim 20% din suprafața loturilor.



Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu este afectată de riscuri naturale. Conform subcapitolului 2.3. Elemente ale cadrului natural, paragraful Riscuri naturale, arealul este situat în afara zonelor inundabile ale principalelor râuri din zonă.

De asemenea, aici nu au fost semnalate fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea obiectivelor ce se propun.

Principalele disfuncționalități

Ca principale disfuncționalități ale zonei se pot menționa:

- Vechile funcțiuni industriale nu mai sunt compatibile pentru un centru de municipiu în contextul poluării cu particule și poluării fonice asupra noilor dezvoltări rezidențiale
- O mare parte din teren este lipsit în momentul actual de vreo utilizare, astfel această platformă industrială se află într-o stare de deteriorare.
- Noile funcțiuni existente, acomodate în clădirile aparținând fostei platforme industriale, nu sunt compatibile cu statutul de zonă centrală, reprezentativă pentru un municipiu reședință de județ.
- Accesul este limitat la teren, printr-o singură circulație carosabilă - Strada Târgului.
- Trama stradală este slab ierarhizată, în special în zona cartierului rezidențial Anghel Saligny,
- Trama stradală din interiorul insulei urbane, prezintă mai multe străzi cu fundături, astfel lipsește o conectivitate pe direcția Nord-Sud (Bulevardul Republicii - Strada Tudor Vladimirescu), cât și pe direcția Vest-Est (Strada Gheorghe Șincai - Strada Tudor Vladimirescu).
- În interiorul zonei de studiu, vegetație este crescută într-un mod necontrolat.
- Terenul care face obiectul prezentului P.U.Z. nu este deservit de rețele tehnico-edilitare.
- Țesutul urban este fragmentat, cu parcele neregulate, de diverse dimensiuni, din cauza dezvoltării urbane neplanificate.

2.6. Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze natural – după caz)

2.7. Probleme de mediu

Relația cadrul natural – cadrul construit

Zona unde este amplasat terenul în studiu este o ocupată în prezent în mare parte de arbuști și vegetație crescută necontrolată, cât și de platforme betonate degradate.

Terenul înconjurător se află deja într-un proces de urbanizare, prin funcțiuni rezidențiale, de servicii și mixte.

Având în vedere că în zonă există deja funcțiuni de educație și servicii, funcțiuni pe care le propune și prezentul PUZ, nu există nici o posibilă incompatibilitate din punct de vedere funcțional cu zonele înconjurătoare. Totodată prin acest proiect, suprafața de spații verzi amenajate pe cap de locuitor va crește.



În cele mai multe cazuri, țesutul parcellar din acest areal nu a fost dezvoltat pe baza unui plan bine stabilit, din cauza funcțiilor productive încă existente în zonă, de aceea nu prezintă caracteristici urbanistice bine conturate și clar definite.

Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare ridicată sau deosebită, vegetația este reprezentată în mare parte de specii invazive, crescute în mod necontrolat. Astfel, amprenta antropică a dus la degradarea peisajului, la poluarea solului și a pânzei freatice prin activitățile industriale. Cadrul construit industrial, caracterizat prin infrastructuri masive astăzi în mare parte abandonate sau deteriorate, conduce la o atractivitate scăzută asupra zonei. Impactul asupra cadrului natural este unul destul de ridicat, deoarece terenurile au fost afectate de activități antropice poluante. Acest impact va putea fi redus prin modernizarea zonei, prin apariția unor noi clădiri eficiente energetic, a unor noi străzi de interes local și a unor noi amenajări ale spațiilor verzi.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

După cum s-a menționat în capitolul 2.3., zona nu este afectată de riscuri naturale.

Ca riscuri antropice în zonă, se pot menționa intervențiile urbanistice neplanificate la scară zonală, dezvoltarea cartierelor rezidențiale pe terenuri de tip brownfield, cu forme neregulate, și fără un masterplan de dezvoltare general, dar și depozitarea necontrolată de deșeuri pe terenurile virane.

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

În zonă nu există puncte sau trasee de circulații / edilitare care să prezinte riscuri pentru zonă. Rețelele tehnico-edilitare care traversează zona (Linii electrice de înaltă tensiune) au desemnat zone de siguranță și protecție, iar amplasarea construcțiilor în vecinătatea acestora va respecta distanțele, normele și legislația în vigoare, funcționarea oricăror activități în zonă fiind făcută astfel încât să nu pună în pericol utilizatorii zonei.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

După cum am menționat la capitolul 2.5, fondul natural și construit din zonă nu este purtător de valori patrimoniale naturale sau arhitectural-urbanistice de interes local sau național.

2.8. Opțiuni ale populației

Se vor prezenta opțiunile populației, precum și punctele de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Se va expune și punctul de vedere al elaboratorului privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.



3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Nu este cazul.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Vor fi prezentate prevederile PUG aprobat, cu implicații asupra dezvoltării urbanistice a zonei în studiu: căi de comunicație, relațiile zonei studiate cu localitatea și în special cu zonele vecine, mutații ce pot interveni în folosința terenurilor, lucrări majore prevăzute în zonă, dezvoltarea echipării edilitare, protecția mediului etc.

Acestea au fost prezentate la capitolul 1.2. **Obiectul lucrării - Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată.**

3.3. Valorificarea cadrului natural

Se vor menționa posibilitățile de valorificare a cadrului natural: relaționarea cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă, valorificarea unor potențiale balneare etc. – după caz.

Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

Construibilitate și spații libere de construcții

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului aflat în domeniul public al Municipiului Alba Iulia, pentru a se putea realiza aici un campus de învățământ dual, ce va reprezenta un motor de dezvoltare pentru municipiu.

Adiacent acestuia se mai propun anumite funcțiuni esențiale pentru buna funcționare a unei localități, printre care enumerăm zonele de recreere, de cazare, de parcare și de servicii.

Procentul de ocupare a parcelelor și coeficientul de utilizare a terenului variază în funcție de zona funcțională, conform indicatorilor urbanistici din Regulamentul Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal.

În plus, parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate.

De asemenea, în cadrul zonelor verzi reglementate, se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor, piste de biciclete, zone verzi amenajate care să participe în mod direct la îmbunătățirea climatului loca și un amfiteatru în aer liber.

Condiții de fundare

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

Caracteristici geofizice ale terenului cercetat, în conformitate cu normativul P 100 - 1/2013 sunt:

- Zonarea valorilor de vârf ale accelerației terenului pentru proiectare ag cu $IMR = 225$ ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani este: **0,10g**
- Perioada de colț **T_c = 0,7**
- Adâncimea de îngheț conform STAS 6054/77 este la 0.80 - 0.90 m de la cota terenului natural.



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

3.4. Modernizarea circulației

În funcție de prevederile PUG în domeniul circulației și concluziile studiilor de fundamentare se vor prezenta:

- *Organizarea circulației și a transportului în comun (modernizarea și completarea arterelor de circulație, asigurarea locurilor de parcare + garare, amplasarea stațiilor pentru transportul în comun, amenajarea unor intersecții, sensuri unice, semaforizări etc.)*

Organizarea circulației rutiere

Pentru o bună funcționare a dotărilor propuse, va fi necesară **dezvoltarea și modernizarea sistemului de circulații existent**, pentru a deservi cât mai optim funcțiunile propuse prin prezentul plan.

Întreg sistemul de circulații în interiorul zonei de PUZ va fi restructurat și extins, pentru ca noua dezvoltare să corespundă cu principiile contemporane de proiectare urbană, și să răspundă nevoilor de accesibilitate ale viitorilor utilizatori și să ofere cât mai multe alternative de deplasare (autovehicule, transport în comun, biciclete și micromobilitate și pietonal). Acesta, împreună cu profilele stradale propuse, sunt detaliate în planșa desenată “Reglementări Urbanistice”.

Sistemul carosabil va fi dezvoltat prin crearea unui nou acces principal, dezvoltat pe două benzi, dinspre Strada Emil Racoviță în partea de est a zonei de studiu, ce va deservi și viitorul tribunal. Un alt acces principal propus este dinspre Bulevardul Republicii, dezvoltat pe două benzi în partea de nord. Tot în prima fază de dezvoltare se va prelungi și Strada Târgului în partea de sud, care va colecta și traficul din incinta ansamblului rezidențial Anghel Saligny. Legătura cu Strada Gheorghe Șincai, în partea de vest se va studia printr-o documentație de urbanism viitoare.

Racordările dintre circulațiile carosabile se propune a fi realizate utilizând o **rază de minim 6 metri**.

Accesele carosabile pe parcele vor avea o lățime de **minim 5 metri**.

Se propune modernizarea tuturor străzilor existente în prezent în interiorul zonei de studiu conform **profilelor stradale reglementate** prin prezentul PUZ.

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament cu lățime de minim 1,5 m pentru zona verde plantată, trotuare de minimum 2 m lățime și trasee pentru bicicliști în dublu sens de minim 2,5 m lățime

De asemenea se propune **trasarea de noi străzi** pentru a deservi cât mai bine suprafața de teren pentru care se conturează reglementările de față, și în special pentru accesul în noile parcări propuse prin PUZ.

Accesul principal propus dinspre Strada Emil Racoviță, va avea o **deschidere de 9 m**, din care: zonă carosabilă cu dublu sens de 6 m, restul fiind ocupat de două trotuare pietonale de 1,5 m. Accesul principal propus dinspre Bulevardul Republicii, va avea **un profil de 12 m**, din care: zonă carosabilă cu dublu sens de 6 m, restul fiind ocupat de două trotuare pietonale de 1,5 m și o pistă de biciclete cu dublu sens de 3m. Se mai propune prelungirea Străzii Târgului, care să ofere acces din partea de sud a zonei de studiu, cu un profil variabil, de minim 11 m, cu două benzi de circulație. Pentru strada nouă propusă în partea de est, ce va deservi și noul tribunal se propune o deschidere de minim 18,8 m, cu o zonă carosabilă cu dublu sens de 7 m, pistă de biciclete de 3 m, două trotuare de 2 m și 3 zone verzi cu dimensiuni minime de 1,5 m. Pentru parcajul transversal din partea de nord a sitului se propune un profil de minim 21 m, la care se adaugă o zonă verde de dimensiuni variabile.

Pe toate terenurile care sunt ocupate cu sistemul de circulație propus în planșa de reglementări (atât carosabil cât și pietonal) se propune **interdicție definitivă de construire, în afara parcajelor**.

Scurgerea apelor meteorice de pe zonele carosabile și pietonale se vor scurge prin gurile prevăzute la limita dintre carosabil și pietonal, ce vor duce apa către sistemul centralizat de colectare a apelor pluviale / canalizare.



Dirijarea circulației și reglementările de prioritate pentru circulația rutieră se vor realiza prin amplasarea de indicatoare de circulație conform SR 1848-1 din decembrie 2011, asigurând prioritate pentru traficul de pe arterele principale.

Pe durata execuției lucrărilor propuse, beneficiarii și executații vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, pentru a evita producerea de accidente de circulație.

**NOTĂ La dimensionarea căilor de circulație pentru autospecialele de intervenție, se va ține seama de respectarea prevederilor art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu Ordinul ministerului administrației și internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.*

Staționarea autovehiculelor

Locurile de parcare vor fi amenajate în conformitate conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice. cu normativele de proiectare specifice funcțiunii de bază, asigurând astfel o integrare armonioasă și eficientă în campus. Dintre acestea, cel puțin 40% vor fi prevăzute în spații închise: în subteran, fie la parterul clădirilor sau în structuri separate dedicate parcării. Această abordare nu doar optimizează utilizarea spațiului disponibil, ci contribuie și la o estetică urbană îngrijită, reducând impactul vizual al vehiculelor parcate la suprafață. Totodată, se va asigura accesibilitatea și confortul utilizatorilor, îmbinând funcționalitatea cu standardele de proiectare moderne.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să-și amenajeze locuri de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată, inclusiv minim 8 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilități.

Organizarea circulației pietonale

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare, conform planșei desenate de Reglementări Urbanistice.

Organizarea pistelor de biciclete

Zona este conectată la sistemul Velo prin pista de biciclete de pe Bulevardul Republicii ce conectează zona la restul orașului, pe trama principală. Proiectul propune ca în zona interioară a PUZ-ului să se traseze o rețea de piste **pentru biciclete** special amenajată care să se conecteze cu infrastructura de pe Bulevardul Republicii și de pe Strada Tudor Vladimirescu.

Pistele de biciclete vor respecta dimensiunile minime conform ghidurilor de proiectare ale acestui tip de infrastructură, ele având dimensiuni minime de 3 m pentru cele în dublu sens și 2 m pentru cele într-un singur sens.

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

Proiectul se va amplasa pe parcela aflată în domeniu public local: CF nr. 98477 Alba Iulia, intravilan.

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG în vigoare, precum și a tendințelor de dezvoltare a localității, s-a concluzionat ca optimă realizarea în zonă a unor funcțiuni care să genereze un campus de învățământ dual pentru suport în carieră și educație nonformală, important atât pentru oraș cât și pentru județ.

Tema-program impusă de beneficiar are ca obiectiv realizarea pe terenul în studiu a unei funcțiuni de educație, servicii conexe și complementare acesteia și funcțiuni de recreere.



Noile funcțiuni propuse vor deservi Municipiul Alba Iulia, cu scopul de a crește calitatea procesului educațional și totodată calitatea vieții pentru locuitori, acest obiectiv va crea noi locuri de muncă și va oferi cadrul necesar pentru formarea și specializarea forței de muncă în municipiu.

Zona prezintă un potențial de dezvoltare și datorită accesibilității ridicate date de poziția centrală în cadrul orașului. Viitorii utilizatorii pot folosi transportul public local cât și micromobilitatea, care deservește zona viitoarei investiții.

Relieful plat fără denivelări, permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni, inclusiv pentru parcare subterană.

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

Zona studiată a fost reglementată anterior prin documentații de urbanism avizate și aprobate prin H.C.L. nr. 158/2014 și prin H.C.L. nr. 252/28.08.2014

Prin actualul PUZ se propune reglementarea unui lot edificabil, ce va avea următoarele destinații: destinația de spații verzi amenajate, destinația căilor de circulație carosabile, velo și pietonale și destinația de campus pentru învățământul dual.

Noua reglementare propusă a zonei va fi una realizată ținând cont de specificul noilor dezvoltări urbanistice, dezvoltat pe o tramă simplă, regulată.

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

- Teren pentru dezvoltarea clădirilor de educație
- Teren pentru spații verzi amenajate
- Circulații carosabile cu trotuare, zone verzi și plantații de aliniament adiacente (interdicție definitivă de construire)
- Circulații pietonale (interdicție definitivă de construire)
- Piste de biciclete (interdicție definitivă de construire)

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană.

Noile funcțiuni propuse vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii dezvoltatori din zonă.

Extras de Carte funciara	Categorie de folosinta	Tip Proprietate	Suprafata (mp)
98477	Curți construcții	Domeniu public	18852
TOTAL			18852
	Din care:	INTRAVILAN	18852
		EXTRAVILAN	0

Bilanț teritorial – Situația Existentă



Funcțiuni existente	Suprafață (mp)	% din total
U.T.R. L2	18852	55.99%
U.T.R. DA	14818	44.01%
TOTAL	33670	100%

Bilanț teritorial – Situația Propusă

Funcțiuni propuse	Suprafață (mp)	% din total
U.T.R. DA S_E - subzona clădirilor pentru educație	7997	42.41%
U.T.R. DA S_Va - subzona spațiilor verzi amenajate	4502	23.88%
U.T.R. DA S_Cr - subzona căilor de comunicație rutiere	6353	33.71%
TOTAL	18852	100%

Indicatori urbanistici

- Regimul maxim de înălțime este de:

DA - Dotări publice

- Regimul de înălțime de maxim D+P+2+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 22m.

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:

DA - Dotări publice

- Procentul minim de ocupare a terenului va fi de **40%**

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:

DA - Dotări publice

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,5**.

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

Etapizarea implementării proiectului

Pe terenul în studiu trebuie aplicată o **procedură de urbanizare**.



Etapele procedurii de urbanizare implică:

- Obținerea acordului Administrației Locale privind oportunitatea urbanizării, prin care se vor specifica detaliat programul urbanistic, servituțile de utilitate publică, alte condiționări specifice teritoriului în cauză.
- Elaborarea documentațiilor de urbanism - Plan Urbanistic Zonal, ce tratează teme ca: integrarea în contextul urban, accesibilitatea, zonarea, organizarea spațial funcțională, traficul, infrastructura, sistemul de spații publice, servituțile de utilitate publică ce grevează teritoriul respectiv, **reparcelarea terenurilor** etc.
 - Reparcelarea virtuală a terenurilor** cuprinde următorii pași:
 - reactualizarea bazei topografice și cadastrale
 - unificarea (comasarea) virtuală a terenurilor
 - remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, în mod obligatoriu conformă prezentului PUZ și RLU.
- aprobarea PUZ.
- elaborarea proiectelor tehnice necesare pentru echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:
 - rețele de alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, iluminat public, telecomunicații, gaz metan, și racordarea lor la infrastructura publică majoră
 - străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi, locuri de joacă pentru copii etc.), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUZ
- autorizarea lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).
- întabularea noii structuri parcelare, cu posibilitatea demarării procedurilor administrative de concesionare, închiriere sau vânzare al terenurilor.
- execuția lucrărilor de echipare completă edilitar-urbanistică (rețea stradală, spații publice, rețele tehnico-edilitare).

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

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

Proiectul se dorește a fi implementat în mai multe etape, pentru a putea pune în valoare cât mai bine zona și pentru a o dezvolta cât mai coerent și eficient, din punct de vedere spațial și economic.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Dezvoltarea echipării edilitare se va face în regim public, de către administrația publică. Branșarea la rețeaua centralizată se va face pe cheltuiala viitorilor beneficiari.

Alimentare cu apă:

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu apă pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de alimentare cu apă și a celei de hidranți exteriori se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.



Evacuarea apelor uzate

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor uzate pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de evacuare a apelor uzate se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Evacuarea apelor pluviale

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de evacuare a apelor pluviale pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de evacuare a apelor pluviale se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor pluviale, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Alimentare cu energie electrică

Administrația locală va extinde rețeaua centralizată de alimentare cu energie electrică pe toate străzile nou propuse prin PUZ, în cooperare cu operatorii locali de distribuție. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

Necesarul de energie pentru funcțiunile propuse se va stabili prin realizarea de proiecte tehnice de specialitate.

De asemenea se recomandă utilizarea de soluții alternative de alimentare cu energie electrică: panouri fotovoltaice, mini turbine eoliene etc.

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua existentă în zonă, prin branșament subteran. Lucrările vor fi executate de către o firmă atestată pentru acest gen de lucrări pe baza studiilor de soluție și a proiectelor realizate de Distribuție Energie Electrică România, cu respectarea tuturor normativelor și prevederilor în vigoare.

În zona trotuarelor/zonelor verzi propuse se va realiza o rețea electrică subterană pentru racordarea consumatorilor (fiecare LOT) ce vor apărea în zona studiată.

Puterea instalată estimată pentru viitorii consumatori este $P_i = 25 \times 80 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 1\,400 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată pentru realizarea iluminatului public este $P_i = 30 \times 0,150 \text{ W} = 4,5 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 4,5 \text{ kW}$.

Puterea instalată estimată totală este $P_i = 2004,5 \text{ kW}$, iar puterea simultană maxim absorbită estimată este $P_{sim.max.abs.} = 1404,5 \text{ kW}$.

Se propune amplasarea a trei posturi de transformare de rețea, 20/0,4 kV, cu $S_n = 630 \text{ kVA}$. Puterea activă disponibilă totală a acestor posturi de transformare, în regim de funcționare optimă, este de cca. 1450 kW.

Fiecare parcelă va beneficia de alimentare cu energie electrică. Se propune realizarea de branșamente în cablu subteran.

Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru fiecare loc de consum în parte. La fazele următoare pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.



Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Zone de protecție magistrale electrice de medie și înaltă tensiune

Terenul ce face obiectul PUZ-ului nu este afectat de zonele de protecție ale magistrelor electrice de medie și înaltă tensiune.

Obiectivul va fi alimentat la rețelele de energie electrică în baza proiectelor tehnice avizate și autorizate în conformitate cu prevederile legale.

Iluminat public

În momentul actual, în zona studiată nu există iluminat public.

Se propune amplasarea de stâlpi metalici din OLZn cu înălțimea de 11m, echipați cu corpuri de iluminat cu sursa LED (telegestiune).

Stâlpii vor fi legați la priza de pământ.

Alimentarea stâlpilor de iluminat se va realiza cu un cablu LES.

Comanda iluminatului public se va realiza de la punctele de aprindere din posturile de transformare propuse.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

La fazele următoare pentru lucrările propriu-zise se va obține avizul definitiv cu soluția alimentării cu energie electrică a iluminatului public, care va cuprinde toate detaliile de execuție necesare constructorului, precum și avizele de gospodărie subterană pentru rețelele edilitare din zonă.

Telecomunicații

Administrația locală va prevedea canalizație tehnică pentru curenți slabi pe toate străzile nou propuse prin PUZ. Extinderile se pot face și în parteneriat public-privat, acolo unde există oportunitatea.

Rețeaua se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate.

Alimentare cu gaz

Terenul ce face obiectul PUZ-ului nu este afectat de zonele de protecție ale magistrelor de alimentare cu gaz.

Obiectivul va fi alimentat la rețelele de alimentare cu gaz în baza proiectelor tehnice avizate și autorizate în conformitate cu prevederile legale.

Gospodărire comunală

Străzile nou propuse și spațiile publice și verzi amenajate în cadrul proiectului vor fi dotate cu coșuri de gunoi pentru colectarea deșeurilor.

De asemenea, dotările publice propuse (sport, agrement, pietonale etc.) vor fi dotate cu coșuri de gunoi.

Viitorii beneficiari privați sunt obligați să aibă amenajate în interiorul parcelelor spații speciale pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor.

Colectarea deșeurilor se va face de către o firmă specializată, conform unui contract de prestări servicii realizat între viitorii beneficiari, administrația publică, și firma respectivă.

**NOTĂ 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 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.

3.7. Protecția mediului

Propunerea se încadrează funcțional în teritoriul studiat, având în vedere faptul că zona înconjurătoare este ocupată predominant cu funcțiuni similare (Liceul Tehnic “Dorin Pavel”) sau terenuri virane.

Tipul activităților care se vor desfășura în urma implementării proiectului nu sunt activități poluante.

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri virane de tip brownfield, cu vegetație fără valoare ambientală (arbuști și buruieni) crescute în mode necontrolat.. Astfel, amprenta antropică se regăsește în întreaga zonă adiacentă, fie prin loturi fost industriale, fie prin terenuri ocupate de alt tip de construcții. Astfel, impactul asupra cadrului natural va consta în apariția unor noi străzi, noi clădiri, zone verzi amenajate și alte dotări complementare de interes pentru campusul de învățământ.

De asemenea, în zonă nu există nici o rezervație naturală sau arie naturală protejată care să fie afectată de propunerile făcute.

Terenul nu se află în interiorul vreunei zone de protecție sanitară și hidrogeologică a surselor de captare a apei potabile/minerale sau lacurilor terapeutice.

Elaborarea PUZ de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

Schimbarea folosinței terenurilor propusă prin PUZ creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier etc.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări etc.)

În prezent nu există pe terenul studiat surse de poluare care să pună în pericol calitatea mediului în zonă.

Funcțiunile propuse nu generează emisii / deversări de substanțe poluante / toxice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

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

Protecția calității apelor (APĂ)

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002

* Alimentarea cu apă

În zonă există rețea centralizată de alimentare cu apă, propusă spre extindere pe toate străzile noi din cadrul PUZ-ului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

În momentul racordării la rețeaua de alimentare cu apă, proprietarii vor fi obligați să se racordeze și la rețeaua de evacuare a apelor uzate.

* Evacuarea apelor uzate



În zonă există rețea centralizată de evacuare a apelor uzate, propusă spre extindere pe toate străzile noi din cadrul PUZ-ului, la care viitorii proprietari sunt obligați să se racordeze, conform unor proiecte tehnice de specialitate aprobate conform legii.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Legii nr.104/2011 privind calitatea aerului înconjurător.

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare a atmosferei sunt, în principal, cele legate de traficul rutier și de drumuri neasfaltate.

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.
- Surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

Ordinul 462/1993, abrogat parțial de HG 128/2002 și modificat de Ordinul 592/2002 și de Legea 104/2011, referitor la limitarea preventivă a emisiilor poluante ale autovehiculelor rutiere (art.17), stipulează că “Emisiile poluante ale autovehiculelor rutiere se limitează cu caracter preventiv prin condițiile tehnice prevăzute la omologarea pentru circulație a autovehiculelor rutiere, operațiune ce se efectuează la înmatricularea pentru prima dată în țară a autovehiculelor de producție indigenă sau importate, cât și prin condițiile tehnice prevăzute la inspecțiile tehnice ce se efectuează periodic pe toată durata utilizării tuturor autovehiculelor rutiere înmatriculate în țară”.

În vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect au fost prevăzute o serie de măsuri:

- Reglementările urbanistice vor impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local. De asemenea s-au propus pentru fiecare lot zone verzi de protecție cu plantații de talie mare dispuse perimetral.
- Se vor realiza inserții de alveole cu vegetație și culoare de vegetație în zonele mai minerale precum parcurile, de-a lungul profilelor stradale și în proximitatea campusului.
- Se recomandă integrarea acoperișurilor verzi sau a pereților verzi în cadrul soluției tehnice.
- Folosirea suprafețelor permeabile (pavaj, gazon,etc.) ce permite apei să se infiltreze în sol.
- Crearea unor infrastructuri de captare, retenție și re folosire a apei pluviale.
- Se recomandă folosirea arborilor din rândul speciilor autohtone.
- Se vor lua în considerare în cadrul soluției tehnice de factorii determinanți pentru protejarea mediului (agenți economici cu impact asupra calității aerului, ponderea parcajelor pentru autovehicule electrice, limitarea speciilor de plante invazive, creșterea suprafețelor acoperite de vegetație, etc.)

Protecția solului (SOL)

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta Legea 211/2011, HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și a legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:



* Surse specifice perioadei de execuție

- În cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol.
- Depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă.
- Protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării.
- Materialele vor fi transportate la lucrare pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în Fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol.
- Materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.
- O posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor.
- Se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimburile de lubrifianti să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane.

* În perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect se propune realizarea de spații adecvate pe fiecare parcelă pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, și de asemenea dotarea spațiilor publice și cu acces public cu pubele și coșuri de gunoi.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă de poluare.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația.

Protecția împotriva radiațiilor

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

Fiecare proprietar din zonă este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public. De asemenea, administrația publică va dota spațiile publice sau cu acces public prin amplasarea de coșuri de gunoi și prin promovarea colectării selective a deșeurilor în spațiile publice.

Tipurile de deșuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

- Deșuri vegetale (vor fi valorificate ca îngrășământ biologic, acolo unde se poate)
- Deșuri menajere și asimilabile celor menajere (vor fi colectate prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)
- Deșuri reciclabile (vor fi colectate separat prin realizarea unui contract între viitorii proprietari/administrația publică și o firmă specializată de salubritate)

Vor fi respectate prevederile Legii 211/2011, HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.



Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Deoarece atât lucrările de alimentare cu apă, cât și cele de canalizare sunt destinate folosinței umane, nu rezultă nici un fel de substanțe toxice sau periculoase, deci nu necesită prevederea unor măsuri speciale în acest scop.

Din desfășurarea activității propuse nu rezultă reziduri de substanțe toxice și periculoase.

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

- Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - *nu este cazul.*
- Natura cumulativă a efectelor – *nu este cazul.*
- Natura transfrontalieră a efectelor – *nu este cazul.*
- Riscul pentru sănătatea umană
 - În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor.
 - Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane, ci sunt așteptate cu interes de populație.
- Mărimea și spațialitatea efectelor – *nu este cazul.*
- Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de :
 - Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural
 - În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate”, și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.
 - Depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului – *nu se depășesc valorile-limită.*
 - Folosirea terenului în mod intensiv
 - Terenul are formă neregulată, suprafața totală a terenului fiind de 89.208 mp.
 - Reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului, iar mai mult de 20% din propuneri constau în zone verzi, unde nu se realizează construcții.
- Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional. – *nu e cazul.*

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcelele vor fi ocupate în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate și fâșii verzi de protecție cu aliniament de arbori de talie mare dispuși perimetral.

De-a lungul circulațiilor carosabile se vor planta aliniamente de copaci, pentru a participa la îmbunătățirea calității aerului din zonă.

Se va încerca conservarea arborilor existenți de înălțime medie și înaltă.

De asemenea, 3 parcele nou create vor fi destinate spațiilor verzi amenajate, aici se propune plantarea de arbori de talie mare de-a lungul străzilor nou propuse, a pistelor de biciclete și refacerea canalului colector, toate acestea vor participa în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

3.8. Obiective de utilitate publică și



proprietatea asupra terenurilor

- *Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil (teren + construcții) din zonă, conform legii 213/1998 (prin culoare):*
 - *Terenuri proprietate publică (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local)*
 - *Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice*
- *Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse (prin hașuri):*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii*
 - *Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului*

Regimul juridic

Identificare imobil:

- extras de carte funciară nr. 98477 Alba Iulia;
- Imobil: teren în suprafață totală de **18852 mp**, aflat în intravilan Alba Iulia;
- Amplasament: Strada Târgului, intravilan, municipiul Alba Iulia, județul Alba;
- Natura proprietății: domeniu public al Municipiului Alba Iulia.
- Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Ca obiective de utilitate publică se menționează suprafețele de teren necesare pentru **modernizarea și extinderea căilor de circulație** pietonală și pentru autovehicule. Pe toate terenurile ocupate de sistemul de circulații auto și pietonale, în afara parcajelor, se instituie prin PUZ interdicție definitivă de construire.

De asemenea, mai reprezintă obiective de utilitate publică rețelele edilitare existente și rețelele edilitare propuse pentru noile dezvoltări.

Alte obiective de utilitate publică sunt constituite din zonele verzi amenajate cu acces nelimitat și zona cu funcțiuni de învățământ destinată campusului de învățământ dual.

Sistemul parcellar propus este dezvoltat pe o tramă optimă, ce reglementează fundăturile actuale, pentru folosirea cât mai eficientă a terenului. (cât permite geometria terenului).

Terenul care a generat elaborarea PUZ se află în domeniul public al Municipiului Alba Iulia, acesta are o suprafață totală de **18852 mp**.

3.9. Cadrul legal

La baza elaborării documentației de față stau în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal GM – 010 – 2000, august 2000
- Codul civil
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată/cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată/cu modificările ulterioare



- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată/cu modificările ulterioare
- Ghidul cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism de către consiliile locale, aprobat prin Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 80/N/1996
- Hotărârea nr. 571 din 10 august 2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/ sau autorizării privind securitatea la incendiu;
- Hotărârea nr. 447 din 10 aprilie 2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații;
- Ordinul nr. 163 din 28 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

4. Concluzii, măsuri în continuare

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse în prevederile PUG

Având în vedere reglementările urbanistice care se aplică în momentul de față pe terenurile studiate, se impune elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să detalieze reglementările urbanistice pentru zonă.

Atributele terenului din perspectiva regimului juridic și economic reflectă atât potențialul de dezvoltare al zonei, cât și intenția administrației de a valorifica acest potențial în viitor.

Conectivitatea sporită datorată poziției centrale și poziționarea în vecinătatea altor instituții de învățământ, fac din această locație una propice pentru funcțiunile de educație și de recreere propuse.

Planul Urbanistic Zonal urmărește restructurarea funcțională și spațială a terenului vizat, ce în stadiul actual este o zonă dezvoltată neplanificat, cu străzi înfundate, neconforme și o parcelare neregulată. Documentația va ghida dezvoltarea urbană într-o direcție modernă, aliniată standardelor europene de proiectare urbană și legislației actuale.

Din cauza faptului că în prezent categoria de folosință a terenului este, conform extraselor de carte funciară, aceea de pășune, teren agricol, livezi, curți construcții și drumuri aflate în intravilan, dar și pentru că administrația dorește să reparceleze terenurile pentru a le putea refuncționaliza, a fost necesară elaborarea PUZ-ului de față, pentru a schimba zonificarea funcțională a terenului, și pentru a restructura sistemul de circulații și cel parcellar, astfel încât să rezulte o dezvoltare urbană coerentă și durabilă a zonei, și să răspundă nevoilor de dezvoltare ale municipiului.

Dezvoltarea propusă este optimă, deoarece permite utilizarea eficientă a unui teren în prezent subutilizat, din cauza lipsei reglementărilor urbanistice și a accesibilității din partea de nord și de est, care să ghideze dezvoltarea în zonă.

Amenajarea unui teren care este situat în intravilan și conversia unei zone fost industriale, în detrimentul extinderii către periferii este un bun exemplu de aplicare a principiilor contemporane de urbanism.

În concluzie, extinderea de față se încadrează în tendințele de dezvoltare urbană actuale și ale dezvoltărilor sustenabile și mixte din punct de vedere funcțional.

Categorii principale de intervenție, care susțin materializarea programului de dezvoltare

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal face parte dintr-o procedură de urbanizare a terenului, pe baza căreia administrația publică locală dorește să se dezvolte localitățile pe viitor, fie că inițiativa de dezvoltare este una publică, fie privată.



Aprecieri ale elaboratorului PUZ, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții

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

Din punct de vedere funcțional, propunerile înaintate sunt complementare și compatibile cu teritoriile învecinate, de aceea proiectul se încadrează foarte bine în zonă, atât din punct de vedere al funcționalității, cât și al morfologiei.

Intervențiile în zonă nu se vor face decât prin respectarea reglementărilor din prezentul proiect, atât din partea scrisă (RLU și MG) cât și din planșele desenate, care fac parte integrantă din prezenta documentație. Atât părțile desenate cât și cele scrise nu sunt valabile decât cu ștampilele și semnăturile în original.

Întocmit:
urb. Alexandru Ioan DAMIAN

data:
25/11/2024

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

**Elaborare PUZ - REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL
IMPLEMENTĂRII PROIECTULUI CONSORTIU
REGIONAL SUPTOR ÎN CARIERĂ, EDUCAȚIE
NONFORMALĂ, DUALĂ ȘI TEHNOLOGICĂ ALBA**

Conform certificat de urbanism nr. 279 din 02.03.2023

**Municipiul Alba Iulia
județul Alba**

Octombrie 2024



**Plan
Urbanistic
Zonal**



DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr.

3 / 2024

DENUMIREA LUCRĂRII:

Elaborare PUZ - Reglementare zonă în scopul implementării proiectului consorțiu regional pentru suport în carieră, educație nonformală, duală și tehnologică Alba, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba

FAZA DE PROIECTARE:

Plan Urbanistic Zonal:
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENT:

intravilan, Municipiul Alba Iulia, Jud. Alba
CF nr. 98477 Alba Iulia

BENEFICIAR:

Municipiul Alba Iulia

PROIECTANT GENERAL:

Direcția Tehnică de Amenajare a Teritoriului și de Urbanism
din cadrul Primăriei Alba Iulia

*urb. Alexandru Ioan Damian
Specialist cu drept de semnătură RUR*

*arh. Radac Florin
membru OAR*

*arh. Chioran Bogdan
membru OAR*

urb. Chismorie Almond Edgar David

DATA ELABORĂRII:

octombrie 2024



Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

- Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism
Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism
Articolul 3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

III. Zonificarea funcțională

- Articolul 12. Unități și subunități funcționale
Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

Da Dotări Publice

V. Unități teritoriale de referință



**Plan
Urbanistic
Zonal**



I. Dispoziții generale

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.

Articolul 1

Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.
- (2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.
- (3) b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.
- (4) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.
- (5) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.
- (6) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.
- (7) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.
- (8) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.
- (9) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.
- (10) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

Articolul 2

Baza legală a elaborării regulamentului local de urbanism

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 privind îmbunătățirile funciare;
 - Norma metodologică de aplicare a Legii îmbunătățirilor funciare nr. 138/2004 din 22.12.2005



Plan Urbanistic Zonal

- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
- Ordinul nr. 700/2014 privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
 - Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;
 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Arhitectură, construcții, locuințe

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

Protecția mediului

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

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.



Plan
Urbanistic
Zonal

- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
- (4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (5) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **18852** mp.
- (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.
- (7) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșelor cuprinzând delimitarea UTR - urilor, care face parte integrantă din prezentul Regulament.

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



II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

Articolul 4

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

Terenuri agricole din intravilan

- (1) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (2) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

Articolul 5

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

- (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.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de interdicție / servitute / siguranță / de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se va face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin



Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

- (5) 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.
- (6) Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (10) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților
- (11) 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 infiltrației apelor pluviale în terenul natural.
- (12) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
- (13) 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 și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Asigurarea compatibilității funcțiilor

- (14) 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.
- (15) 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.
- (16) 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.
- (17) Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.



Procentul de ocupare a terenului

- (18) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
- Zone verzi amenajate
 - Zonă cu funcțiuni pentru dotările publice
 - Zone cu circulații carosabile și pietonale
- (19) Pentru noile construcții ce se vor realiza în limita prezentului Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism, la subcapitolul de Indicatori Urbanistici.

Lucrări de utilitate publică

- (20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (21) 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.
- (22) 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; îndiguirii 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.
- (23) Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.
- (24) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.
- (25) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.
- (26) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.
- (27) Suprafețele de teren grevate prin documentațiile urbanistice aprobate de o servitute de utilitate publică vor fi transferate în proprietate publică înainte de emiterea Autorizației de Construire.
- (28) Sunt drumuri și / sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor



proprietari persoane private și de a fi prevăzute în mod expres ca atare în Planurile Urbanistice Zonale.

Articolul 6

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

- (7) 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.
- (8) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
- (9) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (10) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile *Hotărârii nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice*, de *Ordonanța nr. 43/1997 privind regimul drumurilor*, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U (*HG 525/1996*).
- (11) Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.
- (12) Pentru dezvoltarea capacității de circulație a drumurilor publice în traversarea localităților rurale, distanța dintre axa drumului și gardurile sau construcțiile situate de o parte și de alta a drumurilor va fi de minimum 13 m pentru drumurile naționale, de minimum 12 m pentru drumurile județene și de minimum 10 m pentru drumurile comunale.
- (13) Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin prezentul PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.
- (14) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.
- (15) Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de *Reglementări Urbanistice* care face parte integrantă din prezentul PUZ.

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

Nu este cazul

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



- (16) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998.
- (17) Prin OG 12/1998, art. 29 al. (2) se instituie zonă de siguranță a infrastructurii feroviare publice care cuprinde fâșiile de teren, în limita a 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.
- (18) În zona de siguranță, indiferent de proprietarul terenului, este interzisă amplasarea oricărei alte construcții, rețele edilitare, căi de comunicație sau instalații în afara celor aparținând infrastructurii feroviare. În cazurile în care limitele zonei de siguranță sunt cuprinse terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate în condițiile legii.
- (19) Prin OG 12/1998, art. 29 al. (4) este instituită zonă de protecție a infrastructurii feroviare publice, care cuprinde terenurile limitrofe, situate de-o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia.
- (20) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice (v. OG 12/1998, art. 30):
- Amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare
 - Utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzii cu semnalizarea feroviară
 - Efectuarea oricăror lucrări, care ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic
 - Depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar
- (1) În zona de protecție a căii ferate se permite:
- Executarea lucrărilor de orice fel, în baza reglementărilor emise de Ministerul Transporturilor (v. OG 12/1998, art. 29 al. (5) și OMT 158/1996, anexa 1)
 - Executarea amenajărilor și instalațiilor de manipulare de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, numai pe baza de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al (7))
 - Cedarea, transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și extravilan, se va face numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate CFR S.A. și al Ministerului Transporturilor (v. HG 525/1996 republicată art. 20 al (8))
- (1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare CFR S.A. se pot amplasa temporar (v. OG 12/1998, art. 31 și 32)
- Materiale și utilaje necesare întreținerii acesteia, în scopul eliminării consecințelor și evenimentelor de cale ferată sau al prevenirii oricărui pericol pentru siguranța circulației feroviare
 - Pe traseul liniilor ferate aparținând infrastructurii feroviare, supus înzăpezirilor, instalarea de parazăpezi



(1) Reglementări:

- a. Se vor amplasa clădirile de locuit cât mai departe de calea ferată. Amplasarea lor în zona de protecție a căii ferate nu este permisă. Calea ferată, ca factor agresiv, creează neajunsuri acestui amplasament: poluare fonică și vibrații produse de circulația trenurilor
- h. Se vor lua măsuri pentru protecția fonică a clădirilor amplasate în zona de protecție a căii ferate
- i. Rețelele edilitare (apă, canalizare, alimentare cu gaze) vor fi amplasate în afara zonei de siguranță CFR
- j. Noile intersecții ale drumurilor cu liniile de cale ferată se vor proiecta denivelat (pasaje superioare, pasaje inferioare)
- k. Sistemizarea verticală a terenului, inclusiv a drumurilor din apropierea căii ferate se vor proiecta astfel încât apele pluviale să nu fie dirijate spre zona de siguranță a căii ferate
- l. Se va ține seama de imaginea prezentată către zona căii ferate (să se realizeze o minimă amenajare peisagistică), fiind interzise depozitele de deșeuri, gropile ce acumulează ape meteorice, organizările de șantier abandonate, cu utilaje degradate, menținerea construcțiilor degradate, terenurile lipsite de vegetație etc.

(24) Pentru obținerea Autorizației de construcție, se va solicita obligatoriu avizul CNCF "CFR" S.A. pentru:

- a. Amplasarea construcțiilor în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (limita ei este la distanță de 100 m din axul liniei de cale ferată)
- b. Supratraversarea căii ferate cu pasaje superioare
- c. Subtraversarea căii ferate cu pasaje inferioare
- d. Subtraversarea căii ferate cu rețele de utilități
- e. Reabilitările de străzi care au în plan și reabilitarea trecerilor la nivel cu calea ferată
- f. Reabilitările de străzi amplasate paralel cu calea ferată care au ca scop lărgirea amprizei
- g. Trasee ale rețelelor de utilități paralele cu linia de cale ferată, pe zona de protecție a căii ferate

Amplasarea față de infrastructura electrică de medie și înaltă tensiune

Terenul ce face obiectul PUZ-ului nu este afectat de zonele de protecție ale magistrelor electrice de medie și înaltă tensiune.

Obiectivul va fi alimentat la rețelele de energie electrică în baza proiectelor tehnice avizate și autorizate în conformitate cu prevederile legale.

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

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

(26) 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.

(27) 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.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (28) 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.
- (29) 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.
- (30) 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.

Articolul 7

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 6 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. Zonele trecerilor pentru pietoni și, în cazul funcțiunilor destinate publicului, în zonele de acces pe lot și în construcții, se vor realiza racorduri între suprafețele de călcare situate la niveluri diferite, astfel încât să nu existe dificultăți de deplasare pentru persoanele aflate în scaun cu rotile sau de persoanele cu cărucioare pentru bebeluși ;
- (5) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
- a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.



Accese pietonale

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

Parcaje

- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) Clădirile publice sau de utilitate publică, unitățile din învățământul preuniversitar de stat, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată care deservește trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcarea concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.
- (13) Ieșirile din parcările supraterane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- (14) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997*

Articolul 8

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară și evacuarea deșeurilor

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară 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 care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de autoritatea publică prin stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (5) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform STAS 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și serviciile impuse de



către acestea vecinătăților și a legislației specifice în vigoare.

- (6) 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.
- (7) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Realizarea de rețele edilitare

- (8) 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.
- (9) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
- (10) se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (14) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (15) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare / extindere / modernizare / reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale / multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.
- (16) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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



- (18) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (19) Lucrările prevăzute la cele două alineate precedente, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții și ale construcțiilor

Parcelarea

- (1) 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.
- (2) Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.
- (7) În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprență 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.

Articolul 10

Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

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.



Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

- (5) Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
- (6) Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă și materiale specifice pentru realizarea halelor industriale/de depozitare/producție, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 11

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

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, și conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul Regulament.
- (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) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor respecta prezentul PUZ;
 - b) arborii vor avea înălțimea minimă de 5,00 m;
- (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) Profilele străzilor ce vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, vor respecta o lățime de minim 1.50 m pentru zona verde plantată.
- (6) Terenurile care nu sunt acoperite cu construcții și circulații carosabile și pietonale, vor fi acoperite cu gazon / iarbă / alte tipuri de vegetație joasă și plantate cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.

Împrejmuiri

- (7) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:
 - împrejurimi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - împrejurimi transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (8) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
- (9) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejurimile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de **40 cm** și stâlpi cu grosime de maxim **35x35 cm**, restul împrejurimii 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 împrejurimilor la stradă va fi de **2,20 m** (conform imaginilor de mai jos). Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (10) Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim **2,50 m**.



- (11) Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public.

Aspectul împrejuririlor (gardurilor)

- (12) 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)
- (13) Tratatamentul 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);
- (14) Porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- (15) Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
- (16) 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
- (17) Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejuriri transparente dublate de gard viu
- (18) Nu este permisă executarea împrejuririlor din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
- (19) Nu este permisă vopsirea împrejuririlor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
- (20) Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejuririlor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.
- (21) Materiale permise pentru soclu și stâlpi: zidărie de cărămidă (aparentă sau tencuită), piatră naturală nelăcuită, structuri metalice de tip *gabion*, structuri metalice simple, beton aparent.

III. Zonificarea funcțională

Articolul 12

Unități și subunități funcționale

La nivelul zonei de implementare PŪZ, se regăsește o unitate teritoriale de referință:
U.T.R. DA - Dotări publice

Aceasta este divizată în 3 subzone:

DA - S_E - subzona clădirilor de educație

DA - S_Va - subzona spațiilor verzi

DA - S_Cr - subzona căilor de comunicație

Articolul 13

Structura conținutului regulamentului

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



Generalități

Condiționări primare

Reglementări pentru spațiul public

Secțiunea I Utilizare funcțională

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

Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

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

Secțiunea III Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

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



IV. Prevederi la nivelul zonelor funcționale din intravilan

Proiectul se va amplasa pe parcela aflată în proprietatea administrației publice locale: CF nr. 98477, intravilanul Municipiului Alba Iulia.

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

Administrația publică dorește creșterea calității vieții pentru locuitorii municipiului, de aceea realizarea unui astfel de proiect. Zona prezintă un potențial ridicat de dezvoltare aici și datorită accesibilității ridicate date de poziția centrală a orașului

Relieful plat, fără declivități permite o dezvoltare facilă a viitoarelor funcțiuni.

Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona. Poziția în teritoriu a noii dezvoltări și apropierea față de alte instituții de învățământ sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

Zona studiată a fost reglementată anterior prin documentații de urbanism avizate și aprobate prin H.C.L. nr. 158/2014 și prin H.C.L. 252/28.08.2014.

Parcela rezultată va fi una specifică noilor dezvoltări urbanistice, dezvoltată pe o tramă simplă și regulată, în care parcajele se vor rezolva în mare parte în subteran.

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

- (1) Teren pentru dezvoltarea clădirilor de educație
- (2) Teren pentru spații verzi amenajate
- (3) Circulații carosabile cu trotuare, zone verzi și plantații de aliniament adiacente (interdicție definitivă de construire)
- (4) Circulații pietonale (interdicție definitivă de construire)
- (5) Piste de biciclete (interdicție definitivă de construire)

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană.

Noile funcțiuni propuse de învățământ vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii investitori/dezvoltatori.

Extras de Carte funciară	Categorie de folosință	Tip Proprietate	Suprafață (mp)
98477	Curți construcții	Domeniu public	18852
TOTAL			18852
	Din care:	INTRAVILAN	18852
		EXTRAVILAN	0



Bilanț teritorial – Situația Existentă

Funcțiuni existente	Suprafață (mp)	% din total
U.T.R. L2	18852	55.99%
U.T.R. DA	14818	44.01%
TOTAL	33670	100%

Bilanț teritorial – Situația Propusă

Funcțiuni propuse	Suprafață (mp)	% din total
U.T.R. DA S_E - subzona clădirilor pentru educație	7997	42.41%
U.T.R. DA S_Va - subzona spațiilor verzi amenajate	4502	23.88%
U.T.R. DA S_Cr - subzona căilor de comunicație rutiere	6353	33.71%
TOTAL	18852	100%

Indicatori urbanistici

- Regimul maxim de înălțime este de:

DA - Dotări publice

- Regimul de înălțime de maxim D+P+2+R, cu o înălțime maximă la cornișă de 22m.

- Procent de ocupare a terenului (POT) maxim:

DA - Dotări publice

- Procentul minim de ocupare a terenului va fi de **40%**

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:

DA - Dotări publice

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1,5**.

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



U.T.R. Da Dotări publice

Generalități

Această U.T.R. include zone destinate serviciilor publice și facilități care deservește comunitatea precum instituții de învățământ, culturale, medicale, administrative și sportive cu deservire municipală și regională. Funcțiunea de bază pentru zona de studiu este de învățământ, completat de funcțiuni conexe acestora, precum: recrearea, de cazare și alimentație publică.

Ocuparea terenului cu construcții se face în mod deschis, prin clădiri de mari dimensiuni și importanță. Amenajarea zonei se face în mod unitar, pe baza unui concept de design urban, ca plan director. Creșelor, grădinițelor, școlilor li se asigură o zonă de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate de minimum 15 m (distanța minimă specificată se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității - creșă, grădiniță) (Ord. MS nr.119/2014 art. 5, art. 14);

Unitățile destinate ocrotirii, educației, instruirii, odihnei și recreerii copiilor și tinerilor trebuie amplasate în zone protejate de surse de poluare atmosferică și de zgomot, departe de arterele de circulație intensă. Orientarea ferestrelor sălilor de grupă sau clasă, amfiteatrelor și dormitoarelor trebuie să fie spre sud, sud-est, sud-vest, est sau vest, în funcție de zona climatică. Între clădirea unității și accesul în curtea acesteia se prevede un spațiu verde cu o lățime de cel puțin 25 de metri, care contribuie și la reducerea zgomotului stradal (Ord. MS nr. 1456/2020);

Condiționări primare

Autorizarea lucrărilor de execuție / reabilitare se va face pe baza prezentului Regulament și a proiectelor de urbanism care au la bază prezentul RLU, de la care nu sunt acceptate derogări.

Intervențiile vor urmări în primul rând amenajarea spațiilor verzi și realizarea unor ansambluri coerente și funcționale, relaționate din punct de vedere funcțional și estetic cu zonele aflate în imediata vecinătate, și punerea în valoare a amenajărilor, plantațiilor, și ameliorarea elementelor peisagere și de mediu.

Intervențiile vizând amenajarea, restructurarea integrală sau parțială a zonelor vor avea în vedere asigurarea coerenței dezvoltării / ridicarea gradului de finisare urbană.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă, în înțeles urban.

Reglementări pentru domeniul public

- Orice reglementare a spațiului public și utilizării acestuia se va face în baza unui proiect complex, integrat și raportat la țesutul urban adiacent, precum și la sistemul major de spații verzi și coridoare ecologice.
- Obligativu orice proiect de reabilitare, restructurare a spațiului public va integra sistemul de piste velo, și trasee verzi existent sau propus la nivel de oraș sau zonă metropolitană. Deplasarea pietonală și velo va fi tratată cu prioritate în orice situație în reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației.
- Spațiile verzi, de tipul parcurilor scuarurilor sau grădiniilor vor avea acces public nelimitat.
- Piețele și scuarurile ansamblului vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.
- Iluminatul public și mobilierul urban vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea



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

Sectiunea I

Utilizare funcțională

Articolul 1

UTILIZĂRI ADMISE

- Spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- Spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediatecă, cămine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesoare vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje
- Spații pentru campus școlar
- Unități de cazare (în sistem internat) aferente unităților de învățământ ce sunt destinate exclusiv activităților școlare;
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- Piațete urbane
- Plantații de talie mică, medie, mare
- Spații verzi amenajate de loisir, scuar și spații publice de întâlnire;
- Dotări sportive (sală de sport, terenuri de sport, zone pentru sport în aer liber);
- Pistă de alergare
- Sistem de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulații pietonale și velo
- Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

ARTICOLUL 2

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public, astfel încât acestea să nu fie vizibile din spațiul public.
- Comerț și alimentație publică cu condiția ca acestea să fie doar la nivelul parterului și să fie orientate către zone pietonale;
- Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri cu condiția ca accesul auto să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.
- Platforme destinate depozitării recipientelor pentru colectarea selectivă a deșeurilor, ce vor fi amplasate la o distanță minimă de 10 metri față de ferestrele clădirilor, în zone cu vizibilitate redusă din spațiile publice, precum piațete sau scuaruri, și vor asigura accesul facil pentru operatorii de colectare și transport al deșeurilor. Aceste platforme vor fi împrejmuite, integrate vizual în arhitectura clădirilor și spațiilor în care sunt amplasate, impermeabilizate și dotate cu o pantă de scurgere adecvată, precum și cu un sistem de spălare și sifon conectat la rețeaua de canalizare. Dimensiunile platformelor vor fi calculate în funcție de cantitatea maximă de deșeuri generată și de frecvența de evacuare. Amplasarea va respecta prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

ARTICOLUL 3

UTILIZĂRI INTERZISE



- Orice utilizări, altele decât cele admise la Articolul 1 și Articolul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- Pe terenurile care au fost rezervate pentru obiective de utilitate publică prin documentații aprobate se interzice autorizarea construcțiilor cu caracter definitiv pentru orice alte obiective.
- Garaje individuale sau în baterii în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
- Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările sau construcțiile din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- Împrejmuiri de orice fel cu excepția situațiilor prevăzute de lege.
- Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile sau panouri dedicate.
- Orice alte activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătățile imediate.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en-gros.
- Depozități de materiale re folosibile.
- Construcții provizorii de orice natura.

Secțiunea II

Condiții de amplasare, echipare și configurare a construcțiilor

ARTICOLUL 4

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Prin prezentul PUZ nu se propun lotizări
- Se vor respecta planșele desenate de *Reglementări Urbanistice* care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

ARTICOLUL 5

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se vor respecta planșele desenate de *Reglementări Urbanistice* care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Retragere de minim 3 m față de aliniament.
- Amplasarea față de aliniament a construcțiilor ce adăpostesc obiective de interes public și funcțiuni cu acces public, va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, accesul persoanelor cu dizabilități.
- În spațiul dintre retragerea minimă și aliniament sunt permise amenajări peisagistice, accesele carosabile și parcaje amenajate la sol.
- Regimul de construire a clădirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerență fronturilor stradale existente, clădirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente.

ARTICOLUL 6

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se vor respecta planșele desenate de *Reglementări Urbanistice* care fac parte integrantă din prezentul PUZ.



ARTICOLUL 7

AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Distanțele dintre clădiri vor respecta normele specifice; în absența acestora se va respecta o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri;

ARTICOLUL 8

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Se vor respecta planșele desenate de *Reglementări Urbanistice* care fac parte integrantă din prezentul PUZ.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă, numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct, de minim 6,00 metri lățime.
- Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea. (iluminat public diferențiat, sistem ghidaj persoane cu deficiențe de vedere, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, semnalizare acustică, etc.)
- Pentru amenajările cu rol pietonal se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice
- Pentru aleile pietonale se vor utiliza sisteme rutiere specifice agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc.
- Se vor asigura trasee velo și zone pietonale adecvate racordate la rețeaua orășenească.
- Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament cu lățime de minim 1,5 m pentru zona verde plantată, trotuare de minimum 2 m lățime și trasee pentru bicicliști în dublu sens de minim 2,5 m lățime
- Ieșirile din parcarile supraterrane, acolo unde acestea vor fi propuse, se vor proiecta respectând normativele în vigoare și având în vedere asigurarea unui spațiu suficient pentru încadrarea în traficul carosabil de pe străzile publice în condiții de siguranță și fluentă.
- Dimensionarea căilor de circulație în interiorul parcelelor va avea în vedere necesitatea accesului autospecialelor de intervenție și va ține seama de respectarea prevederilor Art. 78 din Normele generale de apărare împotriva incendiilor, aprobate cu Ordinul Ministrului Administrației și Internelor nr. 163/2007, cu modificările și completările ulterioare.
- Clădirile publice sau de utilitate publică, unitățile din învățământul preuniversitar de stat, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată care deservește trafic de călători vor fi dotate cu structuri metalice care să permită parcare concomitentă a minimum 10 biciclete, cât și montarea pe perioada staționării acestora a unor dispozitive antifurt.

ARTICOLUL 9

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform normelor în vigoare pentru fiecare tip de funcțiune prezentă în zonă, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- În proiectarea parcajelor se va respecta Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2022.
- Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare, spații verzi sau piste pentru biciclete.



ARTICOLUL 10

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m. Cu regimul de înălțime de maxim D+P+2+R. Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, cât și regimul maxim de înălțime, prin urmare, nu se vor putea realiza construcții mai mari de D+P+2+R, care să se încadreze în înălțimea maximă admisă.
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții tehnice (casa scării/ liftului, ș.a.) sau instalații (de ventilație, panouri fotovoltaice etc.) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri, cu condiția ca acestea să nu fie vizibile în planul fațadei din circulațiile publice și numai cu avizul entităților abilitate conform legii.

ARTICOLUL 11

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

**Notă* Se va respecta CAPITOLUL II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, articolul 10 - Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării de structuri pentru petrecerea timpului liber este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) și peisajului rural.
- Autorizarea executării structurilor pentru petrecerea timpului liber 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).
- Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice cu excepția situației în care se reconstruiește un obiectiv (corp clădire, poartă acces etc.) pentru care sunt disponibile planurile inițiale și documentație fotografică.
- Pentru a determina o imagine unitară, se vor utiliza într-un mod cât mai discret materialele de finisaj specifice zonei – piatră naturală, lemn natur, confecții metalice din oțel vopsit, și se vor evita materialele cu texturi neadecvate (plăci de tablă ondulată, polycarbonat, marmură, piatră lăcuită, inox, faianță, gresie etc.)
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.
- Culoarele folosite vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate, stridente sau închise.
- Pentru elementele de sticlă este permisă doar utilizarea sticlei transparente sau mate incolore, fiind interzisă utilizarea de sticlă reflexivă tip oglindă, geamuri bombate, imitații de vitralii, aplicarea de folii colorate.
- Aspectul structurilor pentru petrecerea timpului liber va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei.
- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Se va recurge la soluții de construcție ecologice.

ARTICOLUL 12

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Conform proiectelor tehnice pentru rețele edilitare avizate și aprobate conform legii.
- Echiparea edilitară în sistem centralizat pentru noile zone de dezvoltare va respecta normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se încurajează soluții bazate pe natură pentru preluarea apelor pluviale (bazine de retenție,



- suprafețe nesigilate, alte amenajări peisagere)
- Autorizarea racordării la rețeaua centralizată de alimentare cu apă potabilă se va putea face numai concomitent cu racordarea la sistemul centralizat de colectare a apelor menajere uzate.
 - Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public și mobilierului urban (bănci, coșuri de gunoi, cișmele, bolarzi etc.).
 - Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.
 - Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat, a antenelor TV-satelit sau a altor instalații tehnico-edilitare pe fațadele vizibile din spațiul public;
 - Se interzice dispunerea aeriană a rețelelor tehnico-edilitare și de comunicații de orice fel.
 - Se vor amplasa recipiente pentru colectarea selectivă a deșeurilor, distribuite optim în funcție de fluxurile de circulație pietonală și de asemenea se va amenaja un spațiu destinat colectării generale a deșeurilor, accesibil printr-o circulație ocazional carosabilă. De asemenea, se va amenaja un spațiu pentru colectarea deșeurilor vegetale (compost)
 - Suprafețele impermeabile destinate parcărilor vor fi dotate cu rigole pentru colectarea apelor pluviale, care vor fi conectate la rețeaua publică de canalizare. Este obligatorie instalarea echipamentelor cu separatoare de hidrocarburi pentru filtrarea apei pluviale, care ar putea fi contaminată de eventualele scurgeri de combustibil de pe suprafețele pavate.
 - Autorizarea va fi condiționată de existența unui concept de reducere a consumului energetic a imobilului care va cuprinde obligatoriu măsuri de: Reducere a consumului de energie pentru răcire; Reducere a consumului de energie pentru încălzire; Eficientizarea utilizării suprafețelor în vederea îmbunătățirii eficienței și creșterii calității de microclimat (acoperișuri tip terasă înverzite etc.); Producere de energie din surse regenerabile; Utilizare a apelor gri, apelor pluviale etc.; Generarea unui microclimat interior sprijinit prin mijloace pasive

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suplimentar față de suprafețele de spațiu verde la sol, se recomandă, acolo unde este posibil, amenajarea suprafețelor mineralizate cu soluții de îmbunătățire a microclimatului precum dale înierbate, terase verzi etc.
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei sau aclimatizate, 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.
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere.
- Toate spațiile verzi vor fi prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și vor folosi, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice ș.a.).

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- Parcelele ocupate cu echipamente publice, dotări și servicii de interes public, funcțiuni comerciale etc., se permite a fi lipsite de împrejurări către domeniul public (stradă). Terenul din fața construcțiilor poate fi utilizat ca spațiu public.
- Spațiile verzi cu acces nelimitat vor fi lipsite de împrejurări
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare pot avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm



și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

- Sunt permise delimitări cu arbori, arbuști sau vegetație joasă, cu scopul de a delimita zone cu utilizare diferită, însă se va asigura accesul neobstrucționat pietonilor în tot domeniul public. În situația delimitărilor cu arbuști, înălțimea acestora nu va depăși 1,5 metri.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, tablă, beton „decorativ” în componența împrejmirilor orientate spre spațiul public
- Porțile se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor. Acestea se vor armoniza cu împrejmuirea.

Secțiunea III

Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 15

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40%

ARTICOLUL 16

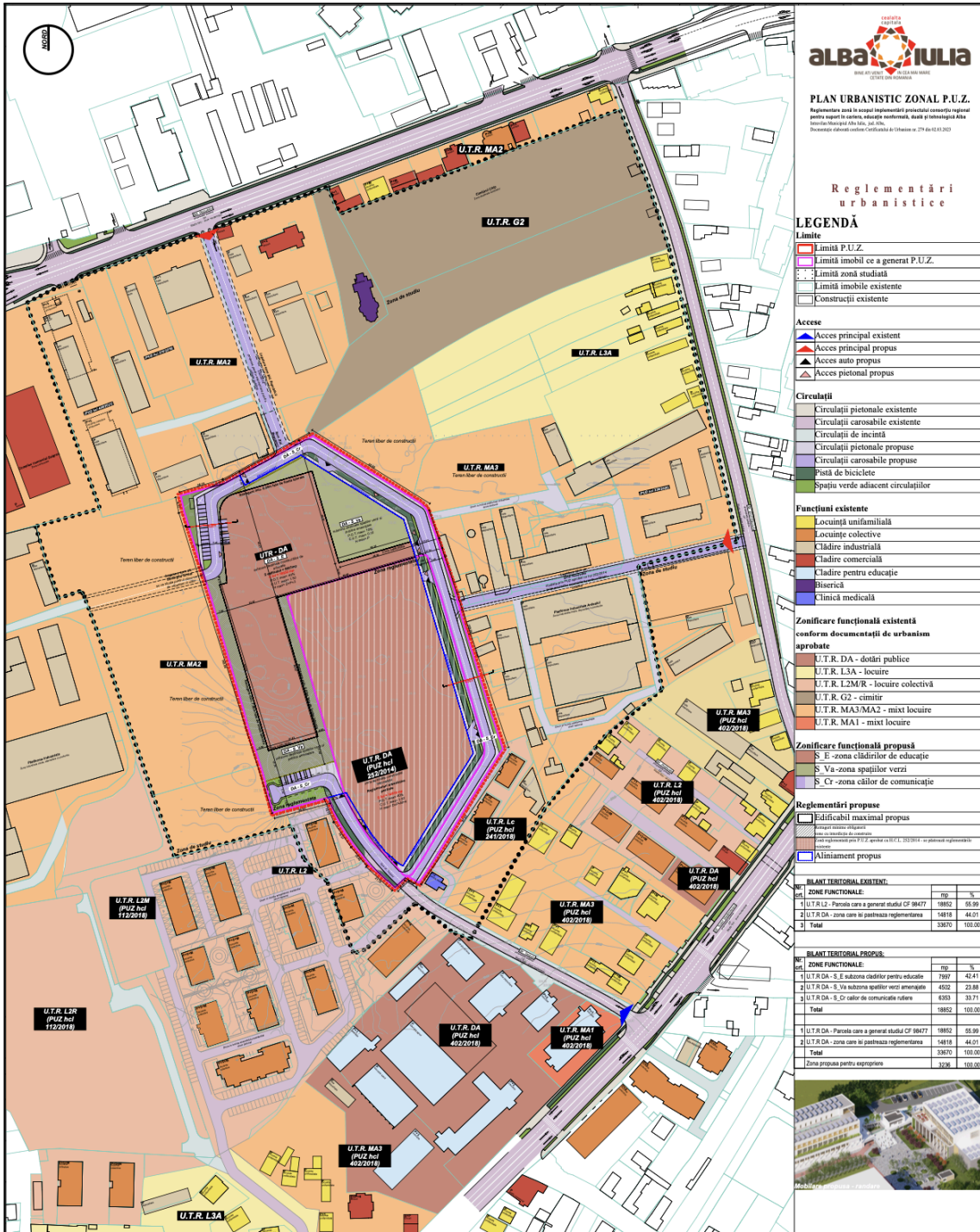
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1,5



V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință s-au stabilit și spațializat în planșa de Reglementări Urbanistice.



Întocmit:

urb. Alexandru Ioan DAMIAN

data:

23/10/2024