

Regulament local de urbanism

*** Principalele reglementari sunt elaborate pe baza Regulamentului Local de Urbanism al Planului Urbanistic General (in vigoare) al Municipiului Alba Iulia sau sunt preluate din acesta

PUZ -Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia

ZONA cuprinsa intre podul peste calea ferata (Partos) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa

Beneficiar : **Primaria Municipiului ALBA-IULIA**
Alba-Iulia, str. Calea Mitor, nr. 5A, jud. Alba,
tel. 0258819462

Proiectant general: **S.c. LANCRAJAN FRANCHINI GH.C.-LE S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0722287840 ;
e- mail : lancrajan @ gmail.com;

Colaborator : **S.c. LEF Architects S.R.L.**
Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@ gmail.com;
August 2018
(revizuit oct. 2018)

FOAIE DE SEMNATURI

○ ARHITECTURA

Proiectant general: S.c. LANCRAJAN FRANCHINI GH.C.-LE S.R.L.

Colaborator : S.c. LEF Architects S.R.L.

Sef proiect: arh. Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI

Arhitectura/Drumuri: arh. Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI

arh. Radu LANCRAJAN FRANCHINI

arh. Alexandra RADU

ing. Petronela VASIU

Desenat: th.arh. Cristian MORAR

INSTALATII

S.c. INSTAL VEST S.R.L.

ing. Ioan ROSIU

ing. Paul CRISTEA

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a la apararea interesului public
6. Regului de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

III. Zonificarea functionala

11. Unitati si subunitati functionale

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

V. Unitati teritoriale de referinta

I. Dispozitii generale

1. Rolul RLU

•Regulamentul Local de Urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

•Regulamentul Local de Urbanism pentru zona studiată cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic Zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

- Prezentul regulament menține - cu unele reactualizări și adaptări inerente - acele prevederi din regulamentele anterioare, ale căror efecte sunt imprimate în configurația cadrului construit al municipiului Alba-Iulia.

•Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

2. Baza legala a elaborării

La baza elaborării regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50 / 1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
- Ordinul m.l.p.a.t. nr. 91 / 1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor;
- Legea nr. 18 / 1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69 / 1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51 / 1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin h.g.r. nr. 616/1993 și h.g.r. nr. 71/1996;
- H.G.R. nr. 486 / 1993 privind creșterea siguranței în exploatarea construcțiilor și instalațiilor ce reprezintă surse de mare risc;
- Legea nr. 33 / 1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 137 / 1995 privind protecția mediului;
- **HOTĂRÂRE Nr. 1076 din 8 iulie 2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe**

Plan Urbanistic Zonal / Regulament local de urbanism

- Legea nr. 10 / 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea nr. 41 / 1995 privind aprobarea ordonantei guvernului nr .68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural national;
- Legea nr. 7 / 1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara;
- Legea nr. 84 / 1996 privind imbunatatirile funciare;
- Legea nr. 107 / 1996 privind apele;
- Legea nr. 114 / 1996 a locuintelor;
- H.G.R. nr. 525 / 1996 pt. Aprobarea regulamentului general de urbanism;
- H.G.R. nr. 36 / 1996 privind drumurile;
- Ordinul ministerului sanatatii nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viata al populatiei;
- Ordinul MAPPM nr. 125 / 1996 pt. Aprobarea procedurii de reglementare a activitatilor economice si sociale asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Mediului nr. 298 / 1991 privind dreptul de acces la cursuri de apa si lacuri a autoritatii de gospodarire a apelor;
- H.G.R. nr. 31/ 1996 pt. Aprobarea metodologiei de avizare a documentatiilor de urbanism privind constructiile din domeniul turismului.
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- Lege nr. 350 din 6 iulie 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul publicat in monitorul oficial, partea I nr. 373 din 10 iulie 2001*** modificata prin legea 289/ 2006
- Ordinul nr. 90n/911- cp din 2 iunie 1997
- Oedin mlpat 90/n/911-cp/1997 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului imobiliar in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie -publicat in monitorul oficial, partea I, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent Ministerul Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Oficiul National de Cadastru, Geodezie si Cartografie
- Ordinul nr. 91n/911- cp din 2 iunie 1997 OMLPAT91/n/911-cp/1997 pentru aprobarea metodologiei privind executarea lucrarilor de introducere a cadastrului iretelelor edilitare in localitati si amenajarii teritoriului geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial, partea i, nr. 110 din 3 iunie 1997 emitent ministerul lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, oficiul national de cadastru , geodezie si cartografie
- Hotarare nr. 456/1994 privind organizarea si functionarea ministerului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului republicata in monitorul oficial , partea i, nr. 81 din 19 februarie 1998 emitent guvernul Romaniei
- Hotarare nr. 1.038/1996 privind organizarea si functionarea oficiului national de cadastru, geodezie si cartografie publicat in monitorul oficial , partea i, nr. 284 din 12 noiembrie 1996 emitent guvernul Romaniei
- H.C.L. 106/209

3. Domeniul de aplicare

Prezentul regulament se aplică pe teritoriul cuprins în limitele intravilanului existent al municipiului Alba-Iulia, în zona stabilită prin tema de proiectare, reprezentată grafic în planșele de arhitectură. În principiu, zona studiată este adiacentă principalei cai de circulație a municipiului din zona de acces cartierul Partos și până în zona de ieșire spre Cluj-Napoca, respectiv în apropierea râului Ampoi.

Regulamentul Local de Urbanism preia prevederile următoarelor planuri urbanistice aprobate :

- Planul Urbanistic Detaliu „SCHIMB DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN HOTEL ȘI EXTINDERE PE ORIZONTALĂ ȘI VERTICALĂ, ALBA IULIA, STR. MIHAI VITEAZUL, NR. 5, solicitant **SC UNIREA PRES SRL prin DINICA ANCA MIHAELA**
- Planul Urbanistic Zonal „REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER, ALBA IULIA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU, NR. 34, solicitant **SC PIFLU SRL prin PIFFER LUCIANO**”,
- Planul Urbanistic Zonal „REGLEMENTARE ZONA MIXTA PENTRU FUNCTIUNE TURISTICA SI ALIMENTATIE PUBLICA, ALBA IULIA, STR. LUCIAN BLAGA, NR. 10, solicitant **BARA LEVENTE HUGO pentru SC PRECIOSA TEAM SRL**
- PUZ Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale S.c. Autotrans SA HCL 115 art.3 din 2106
- PUZ Construire magazin PENNY MARKET S.c. Rewe Projektentwicklung Romania SRL HCL 156 art.9 din 2106
- PUZ Construire locuinte colective S.c. ProInstal SRL HCL 207 art.9 din 2105
- PUZ Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale S.c. Piflu SRL
- PUZ Centru creștin MUNICIPIUL ALBA-IULIA
- PUZ Construire locuinte colective S.c. VV One SRL HCL 188 art.1 din 2107
- Schimbare de destinație din Hotel în locuinte colective cu spațiu de birouri la parter și mezanin S.c. Natura Import-Export

- PUD Construire cabinete medicale

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

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

Terenuri agricole in intravilan

Autorizarea executarii constructiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisa pentru toate tipurile de constructii si amenajari specifice propuse in P.U.G. si in prezentul PUZ, cu respectarea conditiilor Iegii si ale prezentului regulament.

Zone construite protejate

Lista monumentelor clasate si a zonelor protejate din arealul PUZ la data elaborării prezentului regulament:

- AB-II-m-B-00102 Sediul actual al Prefecturii -Piața Brătianu I.C. 1
- AB-II-a-B-00093 Ansamblul urban "Str. Decebal"-Str. Decebal
- AB-II-m-B-00106 Casă -Str. Decebal 2
- AB-II-a-B-00095 Ansamblul urban "Bd.Ferdinand I" -Bd. Ferdinand I 1-35, 2-26
- AB-II-m-B-00107 Casă - Bd. Ferdinand I 2
- AB-II-m-B-00108 Casă - Bd. Ferdinand I 4
- AB-II-m-B-00109 Casă - Bd. Ferdinand I 7
- AB-II-m-B-00110 Casă - Bd. Ferdinand I 11
- AB-II-m-B-00111 Casă - Bd. Ferdinand I 12
- AB-II-m-B-00112 Casă - Bd. Ferdinand I 16
- AB-II-m-B-00113 Fosta mănăstire franciscană - Bd. Ferdinand I 19-21
- AB-II-m-B-00113.01 Biserica franciscana - Bd. Ferdinand I 19-21
- AB-II-m-B-001003.02 Casă - Bd. Ferdinand I 19-21
- AB-II-m-B-00104 Casă - Bd. Ferdinand I 26
- AB-II-m-B-00123 Fostul palat "Gisella"-Piața Maniu Iuliu 10
- AB-II-m-B-00124 Cofetăria "Roșu și Negru" -Piața Maniu Iuliu 10

Zonele protejate sau de protectie arheologica si a monumentelor istorice sunt evidentiata in plansele de reglementari avand specificatia „zone aflate in aria de protejata”. Fiecare tip de zona, respectiv mixta sau centrala reglementata in cadrul prezentei documentatii de urbanism are un corespondent in cadrul zonei protejate notat ca atare, respectiv zona mixta aflata in aria protejata sau zona centrala aflata in aria protejata. Aceste zone sunt preluate si mentinute din P.U.G.-ul valabil la data

elaborarii documentatiei de fata. In acesta situatie este valabil avizul M.C.I.N. – Sectiunea urbanism si zone protejate, aviz obtint la faza P.U.G. .

În interiorul zonelor de protecție arheologică, sau de protecție a monumentelor sau ansamblurilor istorice protejate marcate ca atare în planșa A1b „Zone protejate si monumente istorice” se propune elaborarea unor studii de specialitate care vor sta la baza P.U.Z.-urilor detaliate, cu teme de proiectare aprobate in comisile de specialitate, fiind obligatorie obtinerea avizul DJCCPN Alba.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Zona naturală protejată este o suprafață delimitată geografic, cu elemente naturale rare în procent ridicat și cuprinde parcuri naționale, rezervații naturale, rezervații ale biosferei, monumente ale naturii (OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006 cu modif.ulterioare).

Zonele cu valoare peisagistica au fost stabilite prin studiul de specialitate si vor fi protejate potrivit Convenției europene a peisajului (Convenția), adoptată la Florența la 20 octombrie 2000 si ratificata prin Legea nr. 451/2002.

In zona studiata nu se afla zone **cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**.

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si a la apararea interesului public

○ Expunerea la riscuri tehnologice

Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa, ale retelelor de canalizare, ale cailor de comunicatie si a altor asemenea lucrari de infrastructuri, este interzisa.

○ Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

○ Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiilor si functiunile stabilite in prezenta documentatie de urbanism. In cazul unor solicitari ce prevad modalitati de utilizare a terenurilor, interventii in cadrul fondului construit existent sau a unor amenajari urbane ce nu se regasesc enumerate in listele cu utilizari admise, utilizari admise cu conditionari dar nici in lista utilizarilor interzise, serviciul de urbanism din cadrul primariei va supune solicitarea spre dezbatare in cadrul comisiei urbanism.

Tipuri admise de ocupare si utilizare a terenurilor **Sunt admise:**

-menținerea utilizărilor initiale ale clădirilor obiective de utilitate publică chiar dacă acestea nu se mai corespund noilor reglementări urbanistice enunțate în PUZ;

Utilizări admise cu condiționări:

-este admisă amplasarea de funcțiuni complementare locuirii: dispensare, învățământ, sport întreținere prin refuncționalizarea unor spații în cadrul construcțiilor existente cu condiția păstrării aspectului unitar al construcțiilor – se va supune discuției în cadrul comisiei de urbanism;

-se admit implantări de mobilier urban (cabine telefonice, corpuri de iluminat), a tonetelor destinate comerțului stradal sau a teraselor sezoniere sub rezerva autorizării acestora de către serviciul de urbanism al primăriei cu acordul comisiei de urbanism și amenajare a teritoriului.

-lucrări pentru săpături arheologice (cu condiția îndepărtării materialelor degajate);

-săpături pentru crearea de echipamente publice sau private;

-reamenajări de spații verzi publice (în limitele existente ale unor terenuri cu aceeași destinație). Reamenajările se vor face în baza unui proiect ce va fi supus spre aprobare comisiei de urbanism.

Tipuri interzise de ocupare și utilizare a terenului

Se interzic următoarele utilizări:

-servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, produc poluare;

-alte activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintelor pentru depozitare și producție și prin deșeurile produse

-funcțiuni comerciale temporare adăpostite în construcții provizorii;

-depozitare en-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane;

-depozite și spații pentru vânzare de substanțe inflamabile sau toxice;

-stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;

-spălătorii chimice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

-antrepozite și adăposturi care nu sunt legate de activitatea specifică zonei;

-construcții destinate creșterii animalelor mari.

Lucrări cu utilitate publică

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care au fost rezervate in planurile de amenajare pentru realizarea de lucrari publice, este interzisa.

Autorizarea executarii lucrarilor de utilitate publica se face pe baza documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale conform normelor și condițiilor de igienă-sanitare.

(2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art.32, 46)

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public.

În situațiile în care PUZ prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre proprietatea privată și domeniul public.

(4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

a) terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m

b) bowindowurile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel de

sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

(5) Se vor respecta realinierea stabilită prin PUZ și figurată pe planșa de reglementări – plan și profile transversale.

Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute în conformitate cu destinației construcției.

(2) Caracteristicile acceselor prevăzute la alin. (1) se vor conforma specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament.

Accese pietonale și piste pentru bicicliști

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

(2) În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, 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.

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

(4) La reabilitarea străzilor se vor introduce (în limita posibilității) piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea de 1 m (se recomandă 1,5 m) pentru fiecare sens, exclusiv zonele laterale de protecție. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă, prin vegetație, borne, rigole, borduri etc.

(5) Pe străzile cu rol de deservire locală traseele pentru bicicliști vor fi comune cu cele pentru vehicule.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale investitorilor interesați sau ale furnizorilor de utilități este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor va putea fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

(4) Se va urmări limitarea la maxim 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 sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(9) 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 clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune. Pentru colectarea zonala a deșeurilor, platformele de colectare vor fi îngropate și vor respecta normele impuse prin HG 1029/2008. Proiectele tehnice de realizare a platformelor se vor întocmi pe baza fișelor tehnice puse la dispoziție de Primăria Municipiului Alba-Iulia.

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

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

(2) Se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, în cazul în care aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

(3) În cazul acordării unei derogări pe baza alineatului (2), autorizația de construire poate fi emisă în condițiile legii și numai după finalizarea și recepționarea de către administrația locală sau de către furnizorii de utilități abilitați a lucrărilor de extindere / prelungire / realizare a rețelelor edilitare.

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

Caracteristicile minime ale parcelelor construite sunt stabilite în prezentul RLU pentru fiecare zonă și subzonă în parte.

Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în mai mult de două loturi.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea Certificatului de Urbanism. De asemenea în

cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea C.U.: încadrarea loturilor ce rezulta din dezmembrare în prevederile legale și în prevederile prezentului RLU iar la eliberarea A.C.: încadrarea în indicatorii urbanistici POT, CUT, Rh max. în valorile admise prin prezentul RLU, pe toate loturile rezultate, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Reparcelarea

Reparcelarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică. Reparcelarea este obligatorie în cazul parcelelor ce nu respecta condițiile minime expuse mai jos și în prescripțiile la nivelul UTR-urilor. În sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren, învecinate, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu.

Mai multe parcele învecinate aflate – toate sau numai unele - sub suprafața și/sau deschiderea minimă prevăzute în RLU pot deveni construibile prin comasare și reparcelare trebuie să devină majoritar construibile. Parcelarea și reparcelarea, în cazul în care rezulta minim trei loturi construibile, se realizează în baza unui Plan Urbanistic Zonal, cu încadrarea în prevederile prezentului PUZ și ale regulamentului aferent.

Alte considerații referitoare la parcelare:

Nu este considerată operație de parcelare operațiunea de dezmembrare în două parcele construibile cu respectarea condițiilor enunțate anterior. Accesul la una dintre cele două parcele se poate realiza prin servitute de trecere sau alte titluri determinate în condițiile codului civil care prevede obligativitatea asigurării accesului pietonal și carosabil.

Parcelarea succesivă (dezmembrarea în două parcele care se dezmembrează la rândul lor în alte două parcele etc) nu se admite decât în baza unui PUZ care reglementează minim parcela inițială și cu respectarea tuturor condițiilor prevăzute în prezentul RLU.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

(1) 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.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața zonei studiate, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (DTAC) vor cuprinde în planul de situație poziția

exactă, arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm. Diferențiat se va marca pe planul de situație orice tip de vegetație existentă, propusă spre defrișare sau plantare compusă din garduri vii, arbuști, arbori tineri.

(3)Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul DJCCPN Alba.

(4)La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații sau acestea sunt degradate, se vor planta arbori, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul Unităților Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul Regulament, cu respectarea următoarelor condiții:

a)pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice

b)arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră

c)arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m

d)arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului)

e)distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m

f)perimetrul de sol neamenajat în jurul arborelui va fi de 2,5x2,5m și va fi protejat prin elemente specifice.

III. Zonificarea functionala

4. Unitati si subunitati functionale

ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL, SI SUPRAMUNICIPAL

1. ZCP - ZONA CENTRALA PROTEJATA – se mentin prevederile din PUG

- ZCP - Subzona centrala protejata de valoare locala, adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P – P+1) din perioada interbelica

2. ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

- Z.C.A.1 zona centrala constituita – in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa
- Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa
 - Z.C.A.2a – cladiri cu regim maxim de inaltime P+16
 - Z.C.A.2b – cladiri cu regim maxim de inaltime P+12
 - Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+6
 - Z.C.A.2d – cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M

D - ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

- 1. DP – Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in zone protejate**
- 2. DA - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate**

E - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE

ZM - ZONA MIXTA

1. ZMP – Zona mixta situata in aria protejata

2. ZMA – Zona mixta situata in afara ariei protejate

- **ZMA 1** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7 niveluri
- **ZMA 2** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+10 niveluri
- **ZMA 3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+6 niveluri
- **ZMA 3a**- Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
- **ZMA 4** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4 niveluri
- **ZMA 5** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

V 1 - Spatii plantate publice cu acces nelimitat

Parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate

L – ZONA REZIDENTIALA

L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUTIILE, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL SI SUPRAMUNICIPAL

ZCP3 - ZONA CENTRALĂ PROTEJATĂ

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona Centrală protejată a Municipiului Alba Iulia are un potențial de dezvoltare cu totul deosebit prin diversificarea și extinderea într-un cadru urbanistic de mare valoare culturală a unor funcțiuni naționale, regionale, județene și municipale, având premise favorabile pentru conturarea unei identități de excepție, în raport cu rolul de Capitală Simbolică a României și principal centru al Regiunii Centru.

ZCP3 - Subzona centrală protejată de valoare locală (B), adiacentă pe latura de est a Cetății, formată din clădiri cu putine niveluri (P – P+1) aparute după 1922 prin exproprierea glaciului, , delimitată de străzile :la Vest- str Decebal, Octavian Goga; la Nord – Piața Consiliu Europei; la Sud – str.Basarabiei: Cod LMI 2004: AB-II-B-00093.

Orice intervenție în zona protejată necesită elaborarea PUD avizat conform legii. Dată fiind perspectiva descendentă dinspre Cetate și perspectiva spre Cetate din exterior și de pe străzile localității, se consideră necesare în vederea autorizării justificări suplimentare prin desene, fotomontaje, machete, pentru orice intervenție în zona protejată.

Intervențiile în zona siturilor arheologice marcate pe planșa A06-UTR, clasate, aflate în Repertoriul Arheologic Național, dar neclasate sau în zonele cu potențial arheologic, se vor face numai cu avizul DJCPN Alba.

Categoriile de intervenție permise fără a fi necesară aprobarea prealabilă a PUD, însă obligatoriu cu obținerea avizului DJCPN Alba , sunt:

1. Lucrări de întreținere a imobilelor :
 - renovări și reparații ale anvelopantei prin reînnoirea straturilor superficiale degradate
 - reparații ale instalațiilor interioare și/sau exterioare deteriorate care degradează fondul construit
2. Lucrări de conservare și punere în valoare a imobilelor :
 - restaurarea corpurilor de clădire și a elementelor constructive pastrate
 - asanarea prin demolare a construcțiilor cu caracter parazitar

- mansardarea podului existent cu conditia de a nu modifica volumul sarpantei
 - reabilitarea suprafetelor neconstruite ale imobilelor prin refacerea pavajelor si a zonelor verzi.
3. Lucrari de reabilitare a infrastructurii publice :
- inlocuirea retelelor subterane vechi si montarea ascunsa in subteran a tuturor elementelor retelei
 - inlocuirea retelelor aeriene pentru distributia energiei electrice, gaze naturale, telefonie, transmisie date si cablu TV cu retele subterane
 - refacerea sistemului rutier si pietonal, partial si/sau total cu conditia reducerii gradului de impermeabilitate a pavajului
4. Lucrari de construire cu caracter temporar :
- amplasarea de structuri autoportante cu caracter provizoriu, sezonier, pentru evenimente, targuri, terase impreuna cu mobilierul lor, umbrele, jardiniere, decoratiuni de sezon;
 - se ia in considerare Regulamentul privind desfasurarea activitatilor comerciale de tipul comert stradal in Cetatea Alba Carolina- zona interioara a fortificatiei.

Categoriile de interventie interzise definitiv in CP Zona centrala protejata :

-amplasarea de panouri pentru afisarea reclamelor pe cladiri, amplasarea de reclame pe cladiri, pe suport de carton, textil sau plastic-textil.

ZCP3 - Subzona centrală formată din inserții de clădiri realizate în ultimele decenii în interiorul zonei protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte individuale, ca functiune dominanta, iar ca functiuni complementare urmatoarele:
- functiuni administrative
- servicii-birouri, cazare de capacitate redusa, prestari servicii nepoluante
- comert en-detail, alimentatie publica
- invatamant
- cultura
- spatii publice amenajate, plantate sau nu
- cladiri multifunctionale(functiunicompatibile cu zona enumerate mai sus).

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- fatadele orientate spre spatiul public al strazilor principale, pietelor sau squarurilor pot sa contina la parter functiuni cu accesul publicului (comert, servicii, dotari publice)
- servicii aferente functiunii de locuire (comert alimentar, nealimentar, cabinete de avocatura, ateliere de proiectare si design, ateliere de arta, studiouri fotografice sau alte activitati manufacturiere (negeneratoare de zgomot si fara depozitari), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii :
 - suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 100 mp
 - sa se asigure 1-2 locuri de parcare in interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali
 - gradinite, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei
 - functiuni turistice cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei

ART. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice construirea de locuinte noi, in randul doi
- se interzice construirea de garaje individuale in constructii izolate
- statii de intretinere auto si distributie carburanti

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se mentin neschimbate dimensiuniile si formele actuale ale parcelelor
- se interzice construirea in regim cuplat a constructiilor, pentru a nu se diminua vizibilitatea fortificatiei Cetatii;
- în cazul în care au loc comasări sau utilizarea în comun a mai multor curți este obligatorie exprimarea amprentelor parcellarului anterior in arhitectura fatadelor și amenajarea terenului;

ART. 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu este cazul

ART. 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- in cazul in care parcela se invecineaza cu cladiri retrase fata de limitele laterale ale parcelei, noua cladire se va retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3.0 metri;

ART. 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- cladirile izolate de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele;
- se interzice construirea de locuinte noi, in randul doi
- pentru loturile cu o suprafata mai mare de 500 mp, amplasarea a doua sau mai mult de doua constructii pe aceeasi parcela , se va face numai in baza unui PUD, aprobat conform legii.

ART. 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- in cazul transformarii unei cladiri de locuit sau numai a parterului acesteia in alte functiuni, accesul publicului in cladire nu se va face prin intrari noi deschise pe fatada principala cu modificarea deci a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrari dispuse pe alta fatada.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea vehiculelor se admite in cazul cladirilor izolate numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- la cladirile noi , parcajele normate vor avea asigurate suprafetele necesare la sol sau pe planșee ale subsolului accesibile pe rampe;
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori inchirierea pe termen lung a locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.
- in cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- inaltimea maxima admisibila pentru noile constructii de locuinte este $P + 1 + M$

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- se va acorda atentie aspectului cladirilor care intra in relatie de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură si cu Cetatea;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate;
- toate cladirile de pe strazile Octavian Goga si Decebal vor fi prevazute cu acoperis din tigla in culori si cu texturi similare cu cele ale cladirilor din zona protejata;

- se interzice imitatiea de materiale naturale ca : piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea asbocimentului si a tablei stralucitoare pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- constructiile noi vor trebui sa se subordoneze valorii sitului punand in valoare cladirile monument existente;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta .
- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

ART. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- cu următoarele condiționări:
 - toate constructiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
 - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi obligatoriu facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii in zonele intens circulate;
 - se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice din curti in rețeaua de canalizare sau la rigolele de pe stradă;
 - toate noile bransamente pentru electricitate, CATV si telefonie vor fi realizate ingropat;
 - se vor inlatura rețelele si conductele parazite pe fatade;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit , a aparatelor de aer conditionat si a diverselor sisteme de ventilatie (de la centralele termice) in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate.

ART. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- cu următoarele condiționări:
 - se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice și din Cetate;
 - in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni; se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate prin plantatii, jardiniere sau/si inverzirea fatadelor si balcoanelor;
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
 - se interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100 m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;
 - parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

ART.14 - ÎMPREJMUIRI

- în cazul clădirilor izolate retrase de la strada, gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1.80 m. din care un soclu opac de circa 0.60 m. partea superioară fiind realizată din fier sau plasa metalică și dublată de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2.00 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii (conform reglementărilor interbelice din alte orașe ardelenesti, proprietarul împrejmuirii era considerat proprietarul parcelei pentru latura din dreapta intrării principale și pentru jumătatea adiacentă din latura posterioară a respectivei parcele).

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (legalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;

- se vor conserva gardurile originale existente.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

POT maxim = 40%

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

CUT maxim = $1,6 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

Z.C.A. - ZONA CENTRALĂ SITUATĂ ÎN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

Zona centrala situata in exteriorul ariei protejate se imparte in doua subzone caracteristice din punct de vedere al fondului construit dar si din punct de vedere a potentialului de dezvoltare:

- **Z.C.A.1 zona centrala constituita – in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.**
- **Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa.** La randul ei, aceasta se subimparte in urmatoarele subzone in functie de regimul de inaltime maxim admis:
 - **Z.C.A.2a – cladiri cu regim maxim de inaltime P+16**
 - **Z.C.A.2b – cladiri cu regim maxim de inaltime P+12**
 - **Z.C.A.2c – cladiri cu regim maxim de inaltime P+6**
 - **Z.C.A.2d – cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M**

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ART. 1 - UTILIZARI ADMISE

- **Z.C.A.**
 - se admit functiuni de interes general specifice unui centru de afaceri;
 - birouri pentru administratia regionala, birouri pentru coordonarea dezvoltarii intercomunale si pentru administratia municipala, sedii ale unor organisme internationale si zonale si altele similare;
 - sedii de companii si firme in cladiri specializate pentru birouri;
 - servicii avansate manageriale, tehnice si profesionale;
 - servicii pentru cercetare-dezvoltare;
 - servicii financiar-bancare si de asigurari;
 - unele insertii de institutii si servicii publice supramunicipale si municipale compatibile cu caracterul de centru de afaceri;
 - biblioteca-mediateca;
 - edituri, centre media;
 - activitati asociative diverse;
 - centre de expozitii, galerii;

- alimentare publica
- casino, dancing, cinema;
- parcaje supraterrane multietajate si parcaje subterane
- hoteluri;
- locuinte colective;
- locuinte individuale
- functiuni culturale
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- functiuni culturale
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor;
- parcaje publice;
- spatii verzi, amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

• Z.C.A.

- se admite conversia in alte functiuni a locuintelor situate in cladiri existente cu conditia mentinerii a unei ponderi a acestora de minim 50 % din totalul ariei desfasurate a cladirii;
- se admit clădiri noi cu funcțiuni care nu permit accesul liber al publicului cu condiția ca la nivelul parterului și mezaninului frontul spre stradă să fie destinat unor spații accesibile locuitorilor și turiștilor - comerț, expoziții, restaurante recreere, servicii personale și colective etc.;
- se admit locuințe la nivelurile superioare ale clădirilor având alte funcțiuni, de preferință locuințe de serviciu, adaptate zonei centrale de afaceri;
- se admit restaurante de orice tip care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță de minim 200 metri de școli și de lăcășele de cult;
- se mențin unitățile productive actuale cu condiția asigurării compatibilității ca funcționare și aspect cu zona centrală.
- pentru cladirile noi se va elabora PUD in functie de prevederile specifice ale fiecărei subzone functionale cu scopul de a demonstra incadrarea in cerintele prezentei documentatii si relationarea cu fondul construit invecinat.

• Z.C.A.2.c, Z.C.A.2.d,

- se admite conversia in functiuni turistice a locuintelor individuale, cu conditia elaborarii unui PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **Z.C.A.**
 - o parcelă este construibilă dacă are acces direct dintr-o circulație publică;
 - nu se admite construirea în adâncime a parcelelor din insulele mai mari pe baza dreptului de trecere ci se va asigura posibilitatea de construire prin crearea de noi străzi si/sau piete publice echipate edilitar care sa faca accesibil mijlocul insulei;
- **Z.C.A.1.**
 - se va pastra parcelarul existent
 - operatiunile de parcelare sau comasare se vor putea efectua doar in urma documentatii de urbanism PUD sau PUZ care sa prezinte intentiile de utilizare a terenului.
 - parcelele provenite din dezmembrarea sau comasarea terenurilor dupa data intrarii in vigoare a prezentei documentatii vor deveni neconstruibile daca operatiunea nu a fost facuta in baza unui PUD.
 - se admite utilizarea parcelelor ramase libere pentru construirea de cladiri noi doar in baza unor documentatii de urbanism PUD cu scopul de a evidentia relatia cu fondul construit existent.
 - exceptie de la obligativitatea intocmirii documentatiei PUD fac:
 - **locuintele individuale**

- **locuintele individuale avand o alta functiune la parter si care nu depaseste 30% din ADC a cladirii;**
- **birouri de proiectare sau cabinete avocatura**

acestea putand fi autorizare direct daca parcela are o suprafata minima de 350 mp si un front la strada de minim 12m.

- **Z.C.A.2.**

- **Z.C.A.2.a.** Se considera parcela construabila doar suprafata intregii subzone. Constructiile se pot realiza prin contracte de asociere a proprietarilor respectandu-se volumetria si unitatea plastica a fatadelor;
- Autorizarea constructiei se va putea face doar in baza unui PUD.

- **Z.C.A.2.b.** - terenul minim construibil este de 1000 mp. cu un front la strada de minim 30.0 metri in cazul cladirilor dispuse izolat si de minim 24.0 metri in cazul cladirilor cuplate pe o latura sau alipite la doua calcane; Autorizarea constructiei se va putea face doar in baza unui PUD. Se admit interventii de extindere pe orizontala si verticala a cladirilor existente in cazul in care este pastrat parcelarul existent la data intrarii in vigoare a prezentei documentatii.

- **Z.C.A.2.c.**

Pentru locuinte individuale, locuinte individuale avand o alta functiune la parter si care nu depaseste 30% din ADC a cladirii, locuinte cu partiu special pentru profesii libere, birouri de proiectare sau cabinete avocatura:

- se considera construibile parcelele avand minim 350 mp si un front la strada de minim de minim 12.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 8.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

Pentru restul functiunilor:

- **Pentru constructii propuse cu un regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2**
- se considera construibile parcelele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.
- **Pentru un regim de construire mai mare decat P+2**
- se considera construibile parcelele avand minim 1000 mp. si un front la strada de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un

calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

○ Z.C.A.2.d.

Pentru locuinte individuale, locuinte individuale avand o alta functiune la parter si care nu depaseste 30% din ADC a cladirii, locuinte cu partiu special pentru profesii liberale, birouri de proiectare sau cabinete avocatura:

- se considera construibile parcelele avand minim 350 mp. si un front la strada de minim de minim 12.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 8.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

Pentru restul functiunilor:

- se considera construibile parcelele avand minim 800 mp. si un front la strada de minim de minim 18.0 metri in cazul constructiilor izolate, cuplate la un calcan lateral sau amplasate pe limita laterala de proprietate si de minim 15.0 metri in cazul constructiilor alipite la doua calcane laterale.

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Z.C.A.1.

- se va studia si respecta aliniamentul constituit in zona.
- pentru constructiile exceptate de la intocmirea PUD se va evidentia in cadrul proiectelor de autorizare a constructiei, in planul de situatie, aliniamentul existent pe toata strada. De asemenea, pentru constructiile la care este obligatorie intocmirea unui plan urbanistic de detaliu, aliniamentul se va evidentia in plansa de reglementari urbanistice.

- Z.C.A.2.b

- cladirile cu regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2 se vor amplasa la o distanta de 10 m fata de aliniament.
- pentru cladiri cu un regim de inaltime mai mare de P+2 se impune diferentierea in planul fatadei de catre strada principala a unui volum reprezentat din parter, etaj I si etaj II, aliniat la o distanta de 10m fata de aliniament, urmatoarele etaje fiind retrase fata de acest aliniaent cu cel putin 3 m. Se va urmari realizarea unui nou aliniament la o distanta de 10m fata de cel actual alcatuit din constructii in regim de construire continuu, discontinuu sau izolat,
- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale, ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul

existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri;

- se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.

- **Z.C.A.2.c, Z.C.A.2.d,**

In cazul constructiilor amplasate izolat

- cladirile se amplaseaza pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornise nu depaseste distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii.
- cladirile care depasesc inaltimea maxima admisibila vor fi retrase de la aliniament la o distanta egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele de pe laturile opuse ale strazii din dreptul acesteia dar nu cu mai putin de 3.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare prin plus de inaltime a intersectiilor.
- cladirile izolate care adapostesc functiuni publice reprezentative, inscise in fronturile continue / discontinue, se pot amplasa retrase de la aliniament la o distanta de maxim 6.0 metri, cu conditia sa nu lase vizibile calcane ale cladirilor situate pe limitele laterale ale parcelelor învecinate;
- se interzice amplasarea in regim izolat a constructiei propuse in cazul in care pe una sau ambele laturi laterale exista constructii amplasate pe limita de proprietate, astfel lasand vizibile calcanele acestora.

In cazul constructiilor amplasate intr-un front existent

- in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri;
- constructiile amplasate intre doua calcane se vor alinia cu cele de pe parcelele invecinate pentru a nu lasa vizibile calcanele.

ART. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR - se pastreaza prevederile PUG

- **Z.C.A.**

- cladirile care adapostesc functiuni publice reprezentative se pot amplasa de preferință izolat dar, de la caz la caz, și in regim continuu sau discontinuu;

- in cazul constructiilor amplasate izolat, acestea se vor retrage fata de limitele laterale a parcelei cu $h/2$ din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 3 m.
 - in cazul in care parcela se invecineaza cu o cladire care prezinta calcan pe una dintre limitele laterale ale parcelei iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi care necesita lumina naturala, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
 - se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei centrale de subzona preponderent rezidentiala precum si daca este limita care separa orice functiune de o parcela rezervata echipamentelor publice sau unei biserici ortodoxe; se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 4.0 metri;
 - cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri.
- Z.C.A.1, Z.C.A.2.a, Z.C.2.b. In cazuri justificate, in care proprietatea este delimitata pe doua sau trei laturi de domeniul public si se doreste un accent de inaltime sau o inchidere a unui front continuu, un racord a doua fronturi de pe doua strazi perpendiculare, se accepta utilizarea intregului teren.
 - Z.C.A.1. Pentru constructii de locuinte individuale:
 - respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
 - distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
 - jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornise a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 3.0 metri;
- distanta se poate reduce la $1/4$ din inaltime numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre prin care nu se asigura luminarea unor incaperi principale de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE - se pastreaza prevederile PUG

- **ZCA**

- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor cu gabarit de minim 3,80m latime si 4,20m inaltime;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR - *se pastreaza prevederile PUG*

• ZCA

- stationarea vehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- autorizarea constructiilor de locuinte colective se conditioneaza de realizarea spatiilor de parcaj- un parcaj/ apartament si a platformelor gospodaresti;
- pentru restul functiunilor se vor evidentia existenta numarului necesar de parcaje conform normativului de parcare aflate in cadrul proprietatii sau pe domeniul public dar cu contract de inchiriere sau concesiune.
- unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare;
- se va prevedea parcaj public subteran sub piata pietonala Iuliu Maniu si piata Consiliului Europei;
- se propun parcaje subteran + suprateran multietajat in ZCA1 in spatele magazinului Unirea si in piata Consiliu Europei.
- in cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate la distanta de maxim 250 metri.

- **ZCA2a Se impune realizarea unui parcaj subteran pe intreaga suprafata a zonei.**

ART. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

• ZCA

- ZCA1 – se va stabili prin PUD cu conditia de nu a depasi regimul maxim din zona;
- ZCA2a- max.P+16, minim P+12 pentru cele trei accente pe verticala marcate pe plansa de reglementari. Se impune intocmire PUD. Autorizarea se va face pe baza unui singur proiect cu mai multi beneficiari;
- ZCA2b – P+12 in regim izolat, doar pentru accente pe verticala, sub 30% din ADC. Pentru 70% din ADC a zonei, regimul maxim de inaltime va fi P+8;

- ZCA2c – P+6 cu respectarea urmatoarelor conditii:
 - in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
 - in cazul insertiilor intr-un front construit, se va evidentia prin PUD relationarea cu cladirile invecinate. Documentatia PUD va contine desfasurari si volumetrii a frontului determinat de doua strazi.
 - in cazul functiunilor administrative si turism se accepta suplimentarea unui etaj de tip mezanin, rezultand inaltimea maxima de P+M+6;
- ZCA2d – P+2+M cu conditia respectarea urmatoarelor conditii:
 - respectarea in planul aliniamentului a unei inaltimei la cornise egala cu distanta dintre aliniamente si retragerea volumelor mai inalte la o distanta egala cu diferenta, dar nu mai putin de 4,0 m.;
 - in cazul racordarii intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente.

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR- *se pastreaza prevederile PUG*

- **ZCA**
 - aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban va fi subordonat exigențelor specifice unui centru cu importanta simbolica si culturală deosebită;
 - arhitectura cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de aspectul cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
 - se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
 - in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor intregului front stradal.
 - volumetria noilor constructii ca si modul de realizare al fatadelor trebuie avizat in Comisia de Urbanism la faza DTAC;
 - se interzice inchiderea balcoanelor la constructiile de locuinte colective existente.
 - termoizolarea si alegerea culorilor pentru fatadele constructiilor existente se va face numai cu acordul Comisiei de Urbanism;
 - se interzic firmele comerciale care modifica aspectul initial proiectat al fatadei;

- interventiile asupra cladirilor cu valoare arhitecturala, istorica, ambientala sau memoriala, chiar daca acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai daca acestea nu afecteaza valoarea identificata, dupa caz.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

• ZCA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- data fiind intensitatea circulatiei pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat;
- este obligatorie autorizarea echiparii tehnico-edilitare in varianta subterana.

ART. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

• ZCA

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori si arbusti decorativi cu rol de protectie fonica si umbrire.;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese si trotuare de garda;
- se va recurge la solutii de inverzire a fatadelor si teraselor precum si la dispunerea pe strazile mineralizate pe trotuarele avand peste 3.0 m. a plantatiilor de aliniament sau a jardinierei cu arbusti la intrarea in constructiile publice si comerciale ;
- terenurile ramase libere pana la construirea obiectivelor propuse vor fi inierbate;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele gospodaresti ale locuintelor colective vor fi imprejmuite cu gard viu;

- nu este obligatoriu a se amenaja locuri de joaca pentru copii in cadrul locuintelor colective, deoarece exista un loc de joaca special amenajat in afara zonei de locuit, langa santurile Cetatii.

ART. 14 – IMPREJMUIRI

- ZCA

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- ZCA

Subzona	POT maxim
ZCA 1	
ZCA 1	75%
	-pentru locuinte 40%
	-pentru restul functiunilor 75%
ZCA 2	
• ZCA 2a, ZC2b	-pentru locuinte 40%

	-pentru restul functiunilor 75%
• ZCA2c, ZCA2d	-pentru locuinte 40%
	-pentru restul functiunilor 75%

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

• ZCA

Subzona	CUT maxim
ZCA 1	
ZCA 1	Max.10.5
ZCA 2	
• ZCA 2a,	Max.13,5
• ZCA 2b,	10,5
• ZCA 2c,	3.8
• ZCA 2d,	6

ZM - ZONA MIXTA

ZONA MIXTA continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general servicii (manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale) comert, hoteluri, pensiuni, restaurante, recreere, activitati productive mici nepoluante si locuinte.

CARACTERISTICI GENERALE

In intelesul prezentului Regulament de urbanism: *„Zona mixta reprezinta zona functionala care prezinta o mare flexibilitate in acceptarea functiunilor de interes general si public, formand linearitati comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale cuprinse in perimetrul “ocolitoarei apropiate” și segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii, și de productie concreta si abstracta, în lungul principalelor artere de penetratie în oras. Totodată, zona mixta prelungește zona centrala și principalele centre de polarizare, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (gari, autogari, zone de activitati etc.) și completează functiunea centrelor de cartier.”*

Zona mixta cuprinsa in interiorul zonei studiate este definita ca o zona in care alaturi de locuire intr-o proportie insemnata se gasesc dotari de folosinta periodica, servicii care se adreseaza unei populatii mai numeroase in cartiere, decat cea din zona de servire directa – zona centrala.

In zona studiata, zona mixta se afla in prelungirea zonei centrale de-a lungul principalei artere ce traverseaza municipiul.

Din punct de vedere a fondului construit, zona mixta din perimetrul studiat se identifica ca o zona in curs de asezare, adiacent principalei artere stradale din oras, sau punctual, in zona cu activitati productive care prezinta tendinta de reconversie functionala si atractivitate pentru comert, birouri, servicii.

Planul urbanistic general al municipiului imparte zona mixta in urmatoarele subzone:

MP - Zona mixta situata in aria protejata

MA - Zona mixta situata in afara ariei protejate

- MA 1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+10 niveluri
- MA 2 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4-5 niveluri
- MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+5 niveluri
- MA 3a - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

În zona studiată întâlnim toate tipurile de subzone mixte reglementate prin PUG.

Prezentă documentație PUZ păstrează perimetrul zonei mixte trasat prin PUG propunând o nouă organizare a subzonelor cu modificări punctuale în cadrul reglementărilor acestora.

Noile subzone conform PUZ vor fi:

ZMP - Zona mixta situata in aria protejata – corespondent MP conform PUG cu modificări punctuale.

ZMA - Zona mixta situata in afara ariei protejate

- ZMA 1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+7 niveluri
- ZMA 2 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+10 niveluri
- ZMA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+6 niveluri
- ZMA 3a - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri
- ZMA 4 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri
- ZMA 5 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

Strategia generală propusă prin P.U.Z. și Regulamentul local urmărește:

- în regulament se urmărește întărirea mixității funcționale ca o prelungire a zonei centrale a orașului spre alte zone de interes urban și încurajarea schimbării utilizării actuale a terenului necorespunzătoare cu situarea în cadrul orașului
- în teritoriile destructurate conturarea zonei mixte ca o zonă de dezvoltare direcționată a municipiului în lungul unor artere de legătură cu alte zone funcționale importante ale acestuia, valorificând mai bine în acest scop infrastructura existentă

Pentru protejarea zonelor mixte cu valoare ambientală ridicată sau cuprinse în zonele protejate –sunt preluate reglementările stabilite prin documentația PUG sau se fac trimiteri direct la regulamentul de intervenție în zone protejate a acestuia.

În interiorul zonei mixte alături de construcții existente cu certa valoare arhitectural-urbanistică sau de întrebuințare există numeroase imobile în stare rea, lipsite de valoare, care subutilizează un teren extrem de prețios pentru oraș. Regulamentul urmărește valorificarea terenurilor de acest fel prin realizarea unor construcții noi care alături de fondul construit existent care să permită armonia prin contrast, utilizarea unui limbaj formal și a unor materiale de construcție pe deplin contemporane.

Prevederi generale:

Pentru întreg arealul zonei mixte autorizarea construcțiilor noi sau extinderea construcțiilor existente (pe verticală sau pe orizontală) se va face doar după întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu. Scopul acestuia este de a demonstra încadrarea construcțiilor propuse în reglementările prezentului PUZ. Excepție de la obligativitatea întocmirii unui PUD fac doar locuințele individuale.

În cazul unui calcan existent rezultat conform prezentului regulament din amplasarea construcției pe limita laterală de proprietate, construcția propusă pe parcela alăturată calcanului se va cupla în mod obligatoriu la acesta.

Pe parcelele neconstruibile, datorită suprafeței, conform prevederilor prezentului RLU, Consiliul Local poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu însoțit de ilustrare de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului. Întrucât scopul prezentului PUZ este de a restructura zona existentă, inițierea unui PUD cu scopul de a transforma o parcelă din neconstruibilă în construibilă conform prevederilor prezentului RLU, nu poate fi făcută decât în cazul în care proprietățile învecinate au fost deja ocupate cu construcții noi conforme RLU. În cazul în care pe proprietățile învecinate s-au menținut clădirile existente la momentul intrării în vigoare a noului PUZ nu este admisă inițierea PUD-ului.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **ZMP** - sunt admise următoarele utilizări:
 - instituții, servicii și echipamente publice;
 - sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;

- servicii financiar -bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- locuinte individuale, semicolective sau colective;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- grupari de functiuni admise alcatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

▪ ZMA

ZMA1- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- locuinte individuale, semicolective sau colective;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.
- statii de distributie carburant
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau

depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

- showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente
- super-market-uri in constructii independente (max. 3.000mp Ac)

ZMA2- sunt admise urmatoarele utilizari:

Cladiri cu functiuni dominante:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- hoteluri
- locuinte colective;

Funcțiuni amenajate la nivelele inferioare ale constructiilor:

- comert cu amanuntul;
- agentii de turism;
- alimentatie publica;
- mini-market-uri, super market-uri
- gradinite
- parcaje publice subterane, supraterane
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica
- showroom-uri

Amenajari urbane

- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ZMA3- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;

- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- locuinte individuale, semicolective sau colective;
- constructii pentru invatamant: gradinite, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- super-market-uri in constructii independente (max. 500mp Ac)
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- statii de distributie carburant
- showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.

ZMA4- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- locuinte individuale, semicolective sau colective;
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- super-market-uri in constructii independente
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.
- statii de distributie carburant
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din

circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

- showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente

ZMA5- sunt admise urmatoarele utilizari:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii financiar -bancare;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- alimentatie publica;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice subterane, supraterane (la nivelul solului sau etajate);
- constructii pentru invatamant: gradinite amenajate la parterul constructiei, scoli profesionale, scoli postliceale, operate public/privat;
- comert cu amanuntul;
- mini-market-uri, super market-uri la nivelurile inferioare ale constructiilor
- super-market-uri in constructii independente
- grupari de functiuni admise acatund centre de cartier;
- amenajari pietonale – piatete, scuaruri.
- statii de distributie carburant
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;
- showroom-uri la parterul constructiilor sau in cladiri independente

ART. 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

▪ ZMA + ZMP

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli;

- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii subzonei.

- se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre cladiri existente, pe terenuri proprietate privata, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;

▪ ZMP

- orice interventii in zona protejata ZMP vor respecta prevederile legii; se recomanda mentinerea activitatilor initiale sau introducerea activitatilor compatibile cu caracterul zonei protejate;

- pentru orice constructie noua, extindere pe orizontala sau verticala a unei constructii existente se va intocmi PUD

ZMA3 si ZMA4

- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia respectarii legislatiei in vigoare (mediu...).

- se pot mentine unitatile de mica productie existente cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic si/sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona mixta si cu conditia obtinerii avizului Agentiei pentru Protectia Mediului

ZMA2

- Se pot pastra in continuare functiunile existente la care se pot realiza operatiuni de reabilitare sau extindere pe orizontala sau verticala in limita indicilor urbanistici aferenti subzonei din PUZ. Nu se accepta schimbari de destinatie in functiuni incompatibile cu reglementarile prezentului PUZ.

ART. 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZMP + ZMA - se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;

- statii de intretinere auto-moto;

- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;

- depozitare en gros;

- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;

- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- **ZMP-** se va mentine parcelarul existent
- **ZMA**

ZMA1

- Pentru interventii la constructiile existente se va pastra parcelarul existent.
- Pentru proprietati provenite din comasarea mai multor parcele, **regimul de inaltime minim va fi P+4 si max.P+7:** parcela construibila va fi de minim 2000 mp cu front la stada de min.50m

ZMA2

- Pentru interventii la constructiile existente se va pastra parcelarul existent.
- Pentru proprietati provenite din comasarea mai multor parcele, **regimul de inaltime minim va fi P+8 si max.P+10:** parcela construibila va fi de minim 2000 mp cu front la stada de min.50m

ZMA3

- **locuinte individuale in regim izolat sau cuplat** parcela construibila va fi de minim 350 mp cu front la strada de min.12m in cazul cuplarii la calcan si min. 18 m in regim de construire izolat. In functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente;
- **pentru restul functiunilor cu:**
 - **regim de inaltime mai mic sau egal cu P+2:** parcela construibila va fi de minim 600 mp cu front la strada de min.15m in cazul cuplarii la calcan si min. 20 m in regim de construire izolat.

- **regim de P+2/P+6:** parcela construibilă va fi de 800 mp cu front la strada de min.30m
- **pentru extinderi pe verticală (supraetajari) a construcțiilor existente se admit parcele sub dimensiunile minime precizate anterior.**

ZMA4

- **locuințe semicolective și individuale în regim izolat, cuplat sau insiruit**
parcela minimă construibilă este de **500 mp.**, având în cazul construcțiilor în regim continuu un front la strada de minim 12.0 metri între două calcane laterale și de minim 18.0 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumparate două sau mai multe parcele adiacente;
- **pentru restul construcțiilor cu:**
 - **regim de înălțime mai mic sau egal cu P+2:** parcela construibilă va fi de minim 700 mp cu front la strada de min.15m în cazul cuplării la calcan și min. 20 m în regim de construire izolat.
 - **regim de înălțime mai mare de P+2:** parcela construibilă va fi de minim 1000 mp cu front la strada de min.30m

ZMA5

- parcela minimă construibilă va fi de minim 500 mp

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZMP

- se vor elabora studii specifice pentru zone protejate în urma cărora se va întocmi un puz separat pentru aceste zone.

Până la elaborarea unui plan urbanistic zonal pentru zona protejată, la autorizarea noilor construcții se va solicita un plan urbanistic de detaliu care va prezenta corelarea construcțiilor propuse la contextul zonal.

ZMA - conform P.U.D cu următoarele specificații:

ZMA1

- se impune o retragere de minim 8,5 m față de aliniament

ZMA2

- **pentru bulevardul Tudor Vladimirescu:** se impune o retragere de minim 10m fata de aliniament
- **pentru bulevardul Republicii :** se impune o retragere de minim 10m fata de aliniament
- **pentru strada de legatura intre Tudor Vladimirescu si Livezii(propusa):** se impune o retragere de 7 m.
- **pentru bulevardului Ferdinand I:**
 - se impune o retragere de minim 10m fata de aliniament pentru frontul construit din partea de Est a bulevardului.
 - se impune o retragere de minim 5m fata de aliniament pentru frontul construit din partea de Est a bulevardului.
- **pentru bulevardului Incoronarii:** se impune o retragere de minim 10 m fata de aliniament.

ZMA3

- **pentru bulevardul Tudor Vladimirescu:**
 - Tronson Estic
 - **intre ZMA2 si Alba Mall-** se impune o retragere cf. plansa A2a si A2b
 - **Intre Alba Mall si zona centrala** – se impune o retragere cf. plansa A2a si A2b
 - Tronson Vestic
 - **intre ZMA2 si str. Emil Racovita-** se impune o retragere cf. plansa A2a si A2b
 - **intre str. Emil Racovita si zona centrala-** se impune o retragere cf. plansa A2a si A2b
- **pentru strazile Emil Racovita, Livezii, targului, Dobra si Henri Coanda:** se impune o retragere minima de 5m fata de aliniament.
- **pentru bulevardul Ferdinand I** – se mpune o retragere cf. plansa A2a si A2b

ZMA4

- **pentru stradaLivezii** – se mpune o retragere cf. plansa A2a si A2b
- **pentru strada propusa intre blv. Tudor Vladimirescu si Livezii** – se mpune o retragere cf. plansa A2a si A2b
- **pentru strada propusa Dupa Gradini**– se mpune o retragere cf. plansa A2a si A2b

ZMA5

- **pentru strada Livezii** – 5 m fata de aliniament.
- **pentru strada propusa Dupa Gradini** – 5 m fata de aliniament.

ZMP - conform P.U.D cu urmatoarele conditionari:

- in zonele protejate se va mentine configuratia existenta a fronturilor stradale; constructiile se vor amplasa fie pe aliniament, ie aliniate la constructiile aflate pe proprietatile vecine.

Pentru toate subzonele mixte se va urmarii prin Planurile urbanistice de detaliu realizarea unor fronturi aliniate la retragerile propuse.

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

ZMP + ZMA - cu urmatoarele recomandari:

- in zona protejata se va respecta regimul de construire existent;
- in afara zonei protejate cladirile se vor amplasa in regim predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate daca acestea sunt dispuse pe limitele laterale ale parcelelor, pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 3.0 metri;
- se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta este si linia de separatie a subzonei mixte de o functiune publica izolata, de o biserică sau de o subzona predominant rezidentiala avand prima cladire retrasa de la limita parcelei; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;
- distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioara ale parcelei este de minim 10.0 metri; cladirile apartinand altor confesiuni pot fi integrate in fronturi continue;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise, dar nu mai putin de 5.0 metri; Pentru ZMP se va stabili prin PUD;
- se recomanda ca, pe linia de separatie dintre zona mixta si zona de locuit, in cazul in care cladirile cu birouri sau activitati productive au fatadele laterale vitrate situate la mai putin de 10.0 metri de fatada laterala cu ferestre a unei locuinte (cu respectarea Codului Civil), parapetul ferestrelor sa fie ridicat la minim 1.90 metri de la pardoseala incaperilor (pentru respectarea exigentelor de intimitate si de protectia muncii);

ART. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA –se pastreaza prevederile PUG

ZMP + ZMA - (conform P.U.D exceptand locuintele individuale)

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ART. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZMP + ZMA - cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct reglementata urbanistic conform legislatiei in vigoare si hotararilor Consiliului Local.

- pentru situatiile fara acces direct la drumul public se va impune PUZ pe tot lotul. Reglementarea juridica va fi ulterioara aprobarii PUZ-ului; - in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri sau prin intreruperea continuitatii frontului construit;

- se pot realiza pasaje si curte comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;

- in cazul zonelor areale de dimensiuni de peste 1.0 ha. devin necesare circulatii carosabile si pietonale, parcaje publice, scuaruri sau pietete in pondere care va fi stabilita prin PUZ.

- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

ART. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR—se pastreaza prevederile PUG cu urmatoarele completari/modificari (dimensionarea numarului de parcaje – cf. legislatie in vigoare):

ZMP + ZMA - cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; in

cazul dezvoltării areale de peste 1,0 ha. se vor asigura prin PUZ circulații carosabile și pietonale publice, precum și parcaje publice.

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj colectiv în cooperare, simultan cu realizarea clădirilor; ori se va face contract de închiriere (pe baza unei documentații de urbanism aprobate) pe termen lung a locurilor necesare într-un parcaj colectiv existent sau a cărui construcție se va termina până la data obținerii autorizației de funcționare. Aceste parcaje vor fi situate la o distanță de maxim 250 metri;

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

ART. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

• **ZMP** – regim maxim de construire P+5 cu următoarele condiționari:

- în cazul în care clădirea propusă se învecinează cu construcții care definesc un front continuu cu o aliniere a corniselor cu abateri de până la un metru, iar clădirea propusă are un regim de înălțime mai mare decât clădirile învecinate, etajele inferioare ale acesteia vor avea o aliniere la cornise cu clădirile învecinate urmând ca etajele superioare să aibă o retragere de min. 2m.

- în cazul în care clădirea propusă se învecinează cu construcții în regim izolat, fără un front continuu predefinit se acceptă un regim maxim de construire P+5 fără o diferențiere în planul fațadei de către stradă a etajelor inferioare față de cele superioare.

În ambele cazuri se impune un PUD care să prezinte încadrarea construcției în fondul construit existent.

• **ZMA 1** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+7 niveluri

• **ZMA 2** – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+10 niveluri

• **ZMA 3** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+6 niveluri

• **ZMA 3a** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri

• **ZMA 4** - Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+4 niveluri

• **ZMA 5** - Subzona mixtă cu regim de construire discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

- în cazul fronturilor continue, clădirilor de colț situate la racordarea dintre străzi având regim diferit de înălțime se va realiza astfel: dacă diferența este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe întreaga parcelă; dacă regimul diferă cu două niveluri se va realiza o descreștere în trepte,

primul tronson prelungind înălțimea clădirii de pe strada principală pe o lungime minimă egală cu distanța dintre aliniamente;

- în toate cazurile pentru înălțimi P+5 – P+10 niveluri, se vor face justificări suplimentare prin P.U.D. ținând seama de înscrierea în caracterul zonei, de armonizarea cu vecinătățile imediate și de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație, de pe fortificațiile Cetății și de pe traseul viitorului drum expres

ART. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR- *se păstrează prevederile PUG*

• **ZMP** - conform P.U.D. în zone protejate, cu următoarele condiționări:

- orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile inserții propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de monumentele de arhitectură existente sau propuse pentru a fi declarate, precum și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură și relieful fațadelor, materiale de construcție, culoare, firme, afișaj;

- se va acorda atenție aspectului clădirilor care intră în relație de co-vizibilitate cu monumente de arhitectură și cu Cetatea;

- se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate

- se interzice alterarea aspectului arhitectural al clădirilor existente prin tratarea diferită a finisajului parterului de cel al nivelurilor superioare, acoperirea cu firme a parapetului ferestrelor de la primul nivel, acoperirea plinurilor fațadelor cu reclame;

- în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din două canate de formă unui dreptunghi vertical, cu ferestre în trei canate care degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încaperilor de la parter vor avea deschiderea în spre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;

- se admite în zona mixtă utilizarea curților pentru accesul publicului la diferite funcțiuni comerciale și servicii, cu amenajarea peisagistică și protecția spațiului rămas pentru locuințe;

- toate clădirile vor fi prevăzute cu acoperis din materiale durabile în culori și cu texturi similare cu cele ale clădirilor din zona protejată;

- se interzice folosirea asbocimentului și a tablei stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;

- la clădirile existente se interzice eliminarea decoratiilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilaștri, tamplarii etc.) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice;

- la clădirile propuse se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul zonei. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei. Pentru tamplarii (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.

- serviciile profesionale ale ocupantilor vor putea fi marcate prin placi metalice gravate cu dimensiunea maxima de 50X50 cm, amplasate la limita sau inafara domeniului public;

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural;
- se va pastra imaginea de front continuu la strada;
- in plansa cu fatada principala a constructiei propuse , se vor desena si fatadele constructiilor vecine din stanga si din dreapta.

•**ZMA** - cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

- in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

ART. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA- *se pastreaza prevederile PUG*

•**ZMP + ZMA** - cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ART. 13. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

•**ZMP + ZMA** - cu urmatoarele conditionari:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;

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

- se recomanda ca minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

ART. 14. IMPREJMUIRI

- **ZMP**

- in cazul fronturilor continue se vor mentine si reface toate portile cu detalii traditionale; daca acestea vor fi deschise permanent sau numai in timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite functiuni dar curtea va ramane aferenta numai locatarului principal, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj transparent (pentru separarea spatiul privat de cel public și pentru securitatea locatarilor), prin care se va asigura luminarea gangului și se va permite turistilor si trecatorilor perceperea spatiului si amenajarii curtilor;

- se vor conserva gardurile originale existente.

- **ZMA** - cu urmatoarele recomandari:

- in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative;

- se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu.

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **ZMP** - cu obligativitatea intocmirii unui PUD – maxim 70%;
- **ZMA**
 - **ZMA1**
 - Pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent – 40%
 - Pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele – 70%
 - **ZMA2**
 - Pentru interventii la constructii existente fara modificarea parcelarului existent – 40%
 - Pentru constructii noi pe proprietati provenite din comasarea mai multor parcele – 70%
 - **ZMA3**
 - Pentru locuinte individuale– 40%
 - Pentru pentru alt tip de functiuni enuntate in prezentul regulament la Sectiune I– 70%
 - **ZMA3a**
 - Pentru locuinte individuale– 40%
 - Pentru pentru alt tip de functiuni enuntate in prezentul regulament la Sectiune I– 70%
 - **ZMA4**
 - Pentru locuinte individuale– 40%
 - Pentru pentru alt tip de functiuni enuntate in prezentul regulament la Sectiune I– 70%
 - **ZMA5**
 - Pentru locuinte individuale– 40%
 - Pentru pentru alt tip de functiuni enuntate in prezentul regulament la Sectiune I– 70%

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

ZMP - obligativitate întocmire P.U.D. – max. 4.2;

ZMA

- **ZMA1**

- Pentru intervenții la construcții existente fără modificarea parcelarului existent – 1,2

- Pentru construcții noi pe proprietăți provenite din comasarea mai multor parcele – 5,6

- **ZMA2**

- Pentru intervenții la construcții existente fără modificarea parcelarului existent – 1,2

- Pentru construcții noi pe proprietăți provenite din comasarea mai multor parcele – 7,7

- **ZMA3**

- Pentru locuințe individuale – 1,2

- Pentru pentru alt tip de funcțiuni enunțate în prezentul regulament la Secțiune I – 4,9

- **ZMA3a**

- Pentru locuințe individuale – 1,2

- Pentru pentru alt tip de funcțiuni enunțate în prezentul regulament la Secțiune I – 2,8

- **ZMA4**

- Pentru locuințe individuale – 1,2

- Pentru pentru alt tip de funcțiuni enunțate în prezentul regulament la Secțiune I – 3,5

- **ZMA5**

- Pentru locuințe individuale – 1,2

- Pentru pentru alt tip de funcțiuni enunțate în prezentul regulament la Secțiune I – 2,8

D - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

se pastreaza prevederile PUG

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI:

Zona contine institutii, servicii și echipamente publice aferente rezidențialului dispersate in zone protejate cu alte functiuni decat cea de zona centrala sau mixta , precum si in afara zonei protejate .

Zona se compune din:

- **DP** - Subzona institutiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în zone protejate;
- **DA** - Subzona institutiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate.

Pentru fiecare dintre aceste subzone este necesara elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu

Interventiile in zona siturilor arheologice clasate marcate pe plansa A06-UTR, aflate in Repertoriul Arheologic National, dar neclasate sau in zonele cu potential arheologic, se vor face numai cu avizul DJCPN Alba.

Orice interventie asupra echipamentelor publice situate in zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum si justificarea prin proiect a modului de inscriere in caracterul zonei respective;

NOTĂ:

Având în vedere că disfuncționalitățile semnalate în general și în special în noile ansambluri cu locuințe individuale și colective, va fi necesar sa se elaboreze politici în domeniu pe baza unor studii de urbanism integrate pentru rețelele de echipamente publice.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- **DP – conform P.U.D :**

- spații pentru instituții. servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- **DA – conform P.U.D :**
- 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, camine, restaurante, birouri și ateliere de întreținere, spații sociale și medicale pentru studenți, spații acoperite și descoperite pentru sport și loisir, locuințe pentru profesori și profesori-vizitatori, club profesori, comerț, servicii personale, parcaje;
- spații pentru campus școlar

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- **DP – conform P.U.D cu următoarele condiționări:**
 - extinderile și schimbările de profil să fie compatibile cu statutul zonei protejate;
- **DA**
 - intrucât realizarea unor noi obiective se va derula în timp, se recomandă ca prin PUD terenul rămas neafectat în prima etapă să fie păstrat în rezervă să fie amenajat sumăr ca un spațiu plantat accesibil locuitorilor, vegetația importantă urmând să facă parte din amenajarea definitivă a zonei.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- **D - cu următoarele interdicții:**
 - funcțiunile incompatibile cu statutul de zonă protejată;
 - orice alte activități care nu corespund caracterului general al zonei și vecinătăților imediate;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en gros;
 - depozitari de materiale refolosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

D - conform P.U.D cu urmatoarele recomandari in vederea elaborarii acestuia:

- se vor rezerva terenuri pentru institutii, servicii și echipamente publice, in conditiile normelor existente, prin teme ale titularilor de investitii sau, in lipsa acestora, se vor mentine rezerve avand suprafata minima de 1000 mp. si un front la strada de minim 30.0 metri si de minim 24.0 metri in cazul fronturilor discontinue.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

D – conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- regimul de construire a cladirilor publice este izolat și cu retragere de la stradă din considerente funcționale și de reprezentativitate. Pentru coerenta fronturilor stradale existente, cladirile publice se pot dispune pe aliniament sau cu o retragere similară cu fronturile adiacente.
- extinderea sau restructura echipeamentelor publice izolate se va face cu o retragere de la aliniament de minim 10 metri sau, in cazul fronturilor continue, vor fi dispuse pe aliniament in functie prospectul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior);
- pe strazile din zonele protejate se va mentine modul de amplasare existent

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

D – conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- cladirile care vor alcatui fronturi continue se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20.0 metri de la aliniament (aliniament posterior);
- in cazul restructurii sau extinderii cladirilor publice in regim izolat, acestea se vor retrage de la limitele laterale dacă clădirile învecinate sunt retrase la rândul lor avand ferestre pe fatadele laterale, cu o distanta egala cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa principala, dar nu cu mai puțin de 5.0 metri;

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una dintre limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va alipi de calcanul existent iar fata de limita opusa se va retrage obligatoriu la o distanta egala cu jumatate din inaltime dar nu mai putin de 5.0 metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornise dar nu mai putin de 5.0 metri;

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

D – conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- distantele dintre cladiri vor respecta normele specifice; in absenta acestora se va respecta o distanta egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte dar nu mai putin de 6.0 metri;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 4.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

D – conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,0 metri latime dintr-o circulatie publica;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30.0 metri.
- circulatiile carosabile din campusul universitar și din cel școlar vor fi prevazute cu denivelari transversale (rampe) pentru temperarea vitezei autovehiculelor;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in cladirile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

D - cu următoarele condiționări:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 masini si vor fi inconjurate cu gard viu de 1.20 m inaltime;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

D – cu următoarele condiționări:

- se admit inaltimi maxime de P+2 cu conditia elaborarii documentatilor de urbanism PUD pentru studierea relatiei cu vecinatatile.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

D– cu următoarele condiționări:

- aspectul exterior al cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.
- in vederea autorizarii pot fi cerute studii suplimentare de insertie pentru noile cladiri si justificari grafice, fotomontaj sau macheta pentru interventii asupra cladirilor existente;
- se interzic imitatii stilistice dupa arhitecturi straine zonei, pastise, imitatii de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;
- se interzice realizarea de calcane vizibile din circulatiile publice sau de pe inaltimile inconjuratoare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

D - – conform P.U.D cu următoarele condiționări:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii bazate pe cablu din fire optice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV, a aparatelor de aer conditionat;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

D - – cu următoarele condiționări::

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15,0 cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul operatiunii urbanistice;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda și alte platforme funcționale vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar;
- in zonele de versanti se va apela la consultari de specialitate pentru plantarea acelor specii care favorizeaza stabilizarea terenului;
- fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

D – cu următoarele condiționări:

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 1,80 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.60 m., partea superioară transparentă și vor putea fi dublate de gard viu;

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

D – cu următoarele condiționări:

Indicii de urbanism POT se diferențiază pentru următoarele tipuri de funcțiuni:

- **Pentru construcții noi:**

- Invatamant - 25%
- Ocrotirea sănătății - 75%
- Construcții destinate practicării sportului - 50%

- **Pentru intervenții la construcții existente cu păstrarea parcelarului:**

- Invatamant - 75%
- Ocrotirea sănătății - 75%
- Construcții destinate practicării sportului - 75%

În ambele cazuri se vor întocmi documentații PUD pentru studierea relației cu vecinătățile.

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

D - cu următoarele condiționări:

Indicii de urbanism CUT se diferențiază pentru următoarele tipuri de funcțiuni:

- **Pentru construcții noi:**

- Invatamant - 0.8
- Ocrotirea sănătății - 2,3
- Construcții destinate practicării sportului - 1

- **Pentru intervenții la construcții existente cu păstrarea parcelarului:**

- Se va elabora PUD

E - ZONA ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE

se pastreaza prevederile PUG

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona se compune dintr-o unica unitate teritoriala de referinta (E) in care se inscriu lacasuri de cult si cladiri cu functiuni pentru culte, exterioare zonei protejate.

Având în vedere specificul funcțional și impactul configurației particulare a edificiilor de cult se impune realizarea PUZ pentru UTR-E si pentru cele adiacente cu includerea frontului (fronturilor) opuse.

Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, pe teritoriul aferent activitatilor legate de culte.

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

E - sunt admise urmatoarele utilizari:

- lacasuri de cult;
- servicii pentru culte;
- activitati sociale ale asociatiilor religioase;
- activitati complementare pentru bisericile parohiale din ansamblurile recent realizate pentru ritualuri religioase care nu pot avea loc in apartamentele blocurilor cu locuinte colective (de exemplu pentru priveghi la ritul ortodox).

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

E - pentru lacasurile de cult ortodoxe se va asigura spatiul necesar inconjurarii biserici de catre procesiunile de credinciosi;

- la celelalte culte se vor respecta cerintele specifice acestora.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

E - nu este cazul

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

E

- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

E

- pentru bisericile ortodoxe se va asigura o retragere de minim 6.0 metri de la aliniament;
- lacasurile pentru celelalte culte sau activitățile complementare vor respecta regulamentul de pe unitățile de referință adiacente.

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

E

- bisericile ortodoxe vor fi retrase cu 10.0 metri de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- celelalte lacasuri de cult ca și oricare dintre activitățile complementare pot fi dispuse în regim de construire continuu sau discontinuu, respectând o retragere de la limita laterală a proprietății de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișe a volumului dominant dar nu mai puțin de 5.0 metri în cazul învecinării cu o clădire retrasă de la limita parcelei; este obligatoriu ca noua clădire să se alipească de calcanele clădirilor dispuse pe una sau pe ambele limite laterale ale parcelei;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță egală cu cel puțin jumătate din înălțimea volumului principal dar nu cu mai puțin de 5.0 metri

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

E

- clădirile de pe aceeași parcelă se vor dispune la o distanță egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6.0 metri; distanța se poate reduce la jumătate numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

E

- toate parcelele vor avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

E

- vor fi asigurate parcajele necesare în afara circulațiilor publice – conform normelor în vigoare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

E

- inaltimea cladirilor de cult – P+2 cu obligativitatea intocmirii unei documentatii PUD pentru studierea relatiei cu vecinatatile.
- inaltimea cladirilor complementare situate in regim de construire continuu dispuse pe aliniament va respecta inaltimea fronturilor in care acestea se inscriu si regula ca inaltimea cladirii sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

E

- aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul zonei si va tine seama de vecinatati;
- aspectul cladirilor din zonele protejate se va aviza conform legii pe baza unor justificari suplimentare privind modul de inscriere in limitele de 100 metri fata de monumentele de arhitectura existente si propuse a fi înscrise în această categorie.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

E - toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de echipare edilitara.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

E

- spatiul liber dintre cladire si aliniament va fi tratat peisagistic si plantat in proportie de minim 40% cu arbori,
- terenul neocupat cu cladiri, trotuare de garda si accese va fi inierbat si plantat cu un arbore la fiecare 50 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

E

- cladirile vor fi inconjurate spre strada cu un gard transparent, eventual decorativ, cu un soclu opac de 0.60 metri avand inaltimea totala de maxim 1.80 m. dublat de un gard viu;
- pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor avea inaltimea de maxim 2.00 m. si vor fi transparente sau semi opace in cazul invecinarii cu spatii plantate, locuinte colective medii si mari si circulatii pietonale sau opace in cazul invecinarii cu locuinte individuale si colective mici sau cu activitati cu care se pot stanjeni reciproc.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI
UTILIZARE A TERENULUI**

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

E - max.75% cu obligativitatea intocmirii unei documentatii PUD pentru studierea relatiei cu vecinatatile.

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

E - max. 2,3 cu obligativitatea intocmirii unei documentatii PUD pentru studierea relatiei cu vecinatatile.

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

V1 - Spatii plantate publice cu acces nelimitat

SECTIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

V1

- sunt admise numai functiunile de spatiu plantat public constand in :
 - spatii plantate cu arbori, arbusti, gazon si partere florale
 - circulatii pietonale, din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea spatiilor plantate
 - mobilier urban, amenajari pentru joc si odihna;
 - pavilioane cu utilizare flexibilă, chioscuri, adaposturi;
 - grupuri sanitare,

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirile prin localizare, dimensiuni sau aspect sa nu afecteze stilul peisagistic al spatiilor plantate in care se amplaseaza.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate

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

- conform limitelor existente si studiilor de specialitate avizate conform legii.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA SPATIILOR PLANTATE FATA DE ALINIAMENT CONSTRUIT

- conform PUD;

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

- conform PUD;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA SPATIILOR PLANTATE PE ACEIASI PARCELA

- conform PUD;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- accesul carosabil in interiorul zonei verzi este permis doar in scopul realizarii , intretinerii amenajarilor sau pentru situatii de urgenta. Parcajele publice vor fi amplasate in apropierea accesului sau integrate profilelor strazilor de acces.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.
- toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform PUD;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform PUD;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere, utilizarea speciilor vegetale locale, adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special din zonele V1 și V2.
- eliminarea vegetatiei inalte mature este interzisa, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform studiilor de specialitate avizate conform legii;
- imprejmuirile spre spatiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrului a unor garduri vii;
- scuarurile și fâșiile plantate vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0.60 cm. înălțime, fie prin borduri în lungul cărora, pe o distanță de minim 0,5 metri terenul va fi coborât cu minim 0,10 metri sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

Intocmit:

Arh. LANCRAJAN FRANCHINI RADU

Arh. LANCRAJAN FRANCHINI GHEORGHE CORNELIU

1. Raport de specialitate

MUNICIPIUL ALBA IULIA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – ZONA URBANA DE INTERES MAJOR IN MUNICIPIUL ALBA IULIA CUPRINSA INTRE PODUL PESTE CALEA FERATA (PARTOS) SI COLEGIUL TEHNIC ALEXANDRU DOMSA, ALBA IULIA.**

Documentatia a fost intocmita de SC LANCRAJAN FRANCHINI GH. C. - LE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia are ca scop stabilirea reglementarilor pe baza carora se pot face demersurile administrative, juridice si investitionale care sa reorganizeze calitativ si functional zona urbana, raportat la conditiile si cerintele actuale.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: proprietate publica a municipiului Alba Iulia; proprietate privata a persoanelor fizice si juridice;

Zona urbana propusa spre reglementare este inclusa partial in listele monumentelor istorice – sit arheologic de categoria A; sit arheologic de categoria B.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: categorii de folosinta diverse – Suprafata totala = 104 ha (1 040 000 mp)

Funciunea aprobata: conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, zona urbana propusa spre reglementare se incadreaza in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

- CP3 - Subzona centrala protejata de valoare locala, adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P - P+1) din perioada interbelica;
- CA - Subzona centrala situata in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu:
CA1 - cu P+4 - P+6 - P+10; CA2 - cu P+2 - P+3+M; CA3 - cu P+4 - P+8+M;
- DP - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in zone protejate;
- DA - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate;
- E - Zona activitatilor legate de culte, situate in afara zonei protejate;
- MP - Zona mixta situata in aria protejata;
- MA2 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+4-5 niveluri;
- MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri;
- L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5;
- L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in arii protejate;
- V1 - Spatii publice cu acces nelimitat;
- T1 - Subzona transporturile rutiere.

Funciunea reglementata: conform regulament local de urbanism al PUZ, se propun urmatoarele unitati teritoriale de referinta:

ZC - ZONA CENTRALA CUPRINZAND INSTITUTII, SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE DE INTERES MUNICIPAL, SI SUPRAMUNICIPAL

1. ZCP - ZONA CENTRALA PROTEJATA – se mentin prevederile PUG

- ZCP - Subzona centrala protejata de valoare locala, adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P – P+1) din perioada interbelica

2. ZCA - ZONA CENTRALA SITUATA IN EXTERIORUL ARIEI PROTEJATE

- Z.C.A.1 zona centrala constituita – in care regulamentul urmareste sa mentina si intareasca statutul de zona reprezentativa.
- Z.C.A.2 zona centrala in curs de constituire sau cu potential de dezvoltare – in care regulamentul urmareste sa incurajeze interventiile menite sa contribuie la conferirea acestei zone statutul de zona centrala reprezentativa.
 - Z.C.A.2a – cladiri cu regim maxim de inaltime P+16
 - Z.C.A.2b – cladiri cu regim maxim de inaltime P+12
 - Z.C.A.2c - cladiri cu regim maxim de inaltime P+4
 - Z.C.A.2d – cladiri cu regim maxim de inaltime P+2+M

D - ZONA INSTITUTIILOR, SERVICIILOR SI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

1. DP – Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in zone protejate

2. DA - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate

E - ZONA ACTIVITATILOR LEGATE DE CULTE, SITUATE IN AFARA ZONEI PROTEJATE

ZM - ZONA MIXTA

1. ZMP – Zona mixta situata in aria protejata

2. ZMA – Zona mixta situata in afara ariei protejate

- ZMA 1 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+7 niveluri
- MA 2 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri
- MA 3– Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri

V - ZONA SPATIILOR PLANTATE

V 1 - Spatii plantate publice cu acces nelimitat

Parcuri, gradini, scuaruri, fasii plantate

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire reglementat: izolat, cuplat, insiruit.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada – la strazile adiacente de acces pentru fiecare imobil in parte.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada – conform reglementarilor propuse, e stabilit pe zone si subzone functionale - conform regulament local de urbanism al PUZ.

Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale si posterioare: conform reglementarilor propuse, retragerile fata de limitele laterale si posterioare sunt stabilite pe zone si subzone functionale - conform regulament local de urbanism al PUZ.

Regim maxim de inaltime: conform reglementarilor propuse regimul maxim de inaltime e stabilit pe zone si subzone functionale - conform regulament local de urbanism al PUZ.

POT max., CUT max.: conform reglementarilor propuse indicatorii urbanistici sunt stabiliti pe zone si subzone functionale - conform regulament local de urbanism al PUZ.

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: conform reglementarilor propuse circulatiile si accesele auto si pietonale, precum si numarul minim de parcaje necesare aferente fiecarei functiuni in parte sunt stabilite pe zone si subzone functionale - conform regulament local de urbanism al PUZ, respectand conditionarea generale privind asigurarea acceselor necesare direct dintr-o circulatie publica si amenajarea parcajelor necesare in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Viitoarele constructii se vor bransa la toate utilitatile necesare existente in zona si/sau, dupa caz, se vor realiza in sistem propriu cu respectarea normelor si a legislatiei in vigoare.

Punctul de vedere al serviciului de urbanism privind Raportul informarii si consultarii publicului: Documentatia care atesta parcurgerea etapei de informare si consultare a publicului intruneste conditiile de aprobare conform legislatiei in vigoare. Un scurt rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare se regaseste in raportul informarii si consultarii publicului.

In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.10.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, cu urmatoarele conditii:

- Documentatia sa prevada 2 etape de implementare, in vederea corelarii cu proiectul de modernizare strazi;

- Restudierea constructiei din piata Consiliul Europei;

- Studiarea unui regim de inaltime maxim P+3 pentru zona intre centru (Magazin Unirea) si Gara;

- Restudierea volumelor P+16 propuse;

Alba Iulia, 17.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Dan Crisan



ROMANIA
Judetul ALBA
Primaria Municipiului ALBA IULIA
Arhitect-sef

**RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI
- ETAPA DESFASURATA IN PERIOADA 22.06.2018 - 22.07.2018 -**

**PRIVIND ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL
"ZONA URBANA DE INTERES MAJOR IN MUNICIPIUL ALBA IULIA CUPRINSA INTRE
PODUL PESTE CALEA FERATA (PARTOS) SI COLEGIUL TEHNIC ALEXANDRU DOMSA"**

Beneficiar

Municipiul Alba Iulia

Mun. Alba Iulia, Calea Motilor, nr. 5A, jud. Alba

a) detalii privind tehnicile si metodele utilizate de solicitant pentru a informa si a consulta publicul, inclusiv:

1. datele si locurile tuturor intalnirilor la care cetatenii au fost invitati sa dezbata propunerea solicitantului;
 - **Nu au fost organizate intalniri.**
2. continutul, datele de transmitere prin posta si numarul trimiterilor postale, inclusiv scrisori, invitatii la intalniri, buletine informative si alte publicatii;
 - **Publicare anunt in cel putin un ziar de larga circulatie;**
 - **Afisare anunt pe site-ul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Primariei Mun. Alba Iulia;**
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Consiliului Judetean Alba;**
 - **Afisare anunt pe panoul de afisaj de la sediul Galeriei de Arta, bulevardul Horea;**
3. localizarea rezidentilor, proprietarilor si partilor interesate care au primit notificari, buletine informative sau alte materiale scrise;
 - **Toti cetatenii domiciliati in mun. Alba Iulia, persoane fizice sau juridice.**
4. numarul persoanelor care au participat la acest proces;
 - **In total s-au aratat interesate 19 de persoane, prin adrese inregistrate la sediul primariei municipiului Alba Iulia.**

b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare:

- Prin adresa inregistrata la sediul Primariei mun. Alba Iulia cu nr. 71304/19.07.2018, se semnaleaza anumite probleme si se cere modificarea documentatiei AVIZATA prin HCL 188/2017, art. 1, avand ca beneficiar SC VV ONE SRL, amplasament: Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 20, dupa cum urmeaza: modificarea pozitiei constructiei si translatarea acesteia catre strada; reducerea regimului de inaltime la P+1+M; realizarea unei zone verzi cu plantatii inalte; construirea unei noi imprejurimi opace pe toate laturile; obtinerea unui acord notarial al vecinilor directi;

- Prin adresa inregistrata la sediul Primariei mun. Alba Iulia cu nr. 48786/16.05.2018, se precizeaza intentiile investitionale ale proprietarului imobilului MAGAZIN UNIREA si se doreste includerea acestora in cadrul documentatiei PUZ, in curs de elaborare. Intentii investitionale: extinderea pe verticala a constructiei cu inca 2 niveluri; extinderea pe orizontala in vederea realizarii unor scari rulante pentru accesul la etajele superioare; mentinerea constructiei cu regim de inaltime P+12, adiacenta magazinului UNIREA, reglementata prin PUZ aprobat; suplimentarea/reorganizarea locurilor de parcare, precum si la parcare - constructie supraetajata - reglementata prin PUZ aprobat; elaborarea unor reglementari specifice, tinand cont de situatia reala din zona, prin care sa se poata autoriza legal intentiile enuntate;

DIRECTIA URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI

Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Motilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia



- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 66857/06.07.2018, se semnalează anumite probleme privind documentația AVIZATA prin HCL 188/2017, art. 1, având ca beneficiar SC VV ONE SRL, amplasament: Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 20, după cum urmează: este nepotrivită amplasarea unei clădiri P+2+M în zona și, mai mult, spre limita posterioară a parcelei; înspre proprietatea reclamantului nu se accepta amplasarea unor terase generatoare de zgomot și se dorește o fatadă fără vitraj, acceptându-se cel mult geam mic de baie;
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 68670/11.07.2018, se cer următoarele: se dorește ca la realizarea construcției, prevăzută în documentația AVIZATA prin HCL 188/2017, art. 1, având ca beneficiar SC VV ONE SRL, amplasament: Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 20, să se respecte distanța minimă legală față de vecinătate și să se realizeze o fatadă fără vitraj înspre proprietatea reclamantului; către limita de proprietate a reclamantului ce se învecinează cu Piața Consiliul Europei, se dorește ca reglementarea parcajului supateran și subteran propus să respecte distanțele corespunzătoare legale;
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 69567/13.07.2018, continuare a adresei înregistrată cu nr. 68670/11.07.2018, se semnalează anumite probleme privind documentația AVIZATA prin HCL 188/2017, art. 1, având ca beneficiar SC VV ONE SRL, amplasament: Alba Iulia, str. Nicolae Titulescu, nr. 20, după cum urmează: dezacordul privind construirea unui bloc de locuințe S+P+2E+M în vecinătatea reclamantului, dat fiind faptul că este neadecvat și în necorelare cu viziunea urbanistică actuală; se solicită alte propuneri urbanistice care să nu vizeze construirea de blocuri printre case particulare; construirea unui bloc printre case mărește considerabil riscul la incendiu, având în vedere și faptul că spre spatele proprietății nu există acces auto pentru intervenții; nu sunt asigurate condițiile privind însoțirea enunțată în O119/2014; se dorește obținerea unui acord notarial al vecinilor direcți;
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 69388/13.07.2018, se dorește redesenarea traseului străzii Dupa Gradini, reglementată prin PUG aprobat, astfel încât proprietatea reclamantilor să aibă o pierdere cât mai mică, cu respectarea procentelor de diminuare a proprietăților afectați și ai vecinilor direcți.
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 72416/24.07.2018, sunt semnalate anumite observații, probleme, propuneri privind baza documentației PUZ, circulației pietonale și carosabile, relații în teritoriu, reglementări urbanistice;
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 71944/23.07.2018, se solicită următoarele: repositionarea străzii Dupa Gradini, astfel încât să se respecte traseul reglementat conform PUG aprobat; parcela minimă construibilă în zona străzii Dupa Gradini să fie sub 500 mp; retragerile față de strada Dupa Gradini să fie mai mici de 7,5 m;
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 71944/23.07.2018, se solicită menționarea și evidențierea în prezentul studiu a documentației PUZ "Modificare PUZ Centrul Civic – Zona III, aprobat prin HCL nr. 67/03.2011, art. 15, Alba Iulia, zona centrală, strada Tudor Vladimirescu, solicitant SC NIK BAU SRL și SC MADINI INVESTITII SRL, aprobat de Consiliul Local prin Hotărârea nr. 207 din data de 30 iunie 2015, art. 7;
- Prin adresa înregistrată la sediul Primăriei mun. Alba Iulia cu nr. 72327/23.07.2018, se solicită o analiză riguroasă a prezentului studiu în ceea ce privește propunerile urbanistice specifice privind unitatea teritorială de referință denumită ZCA2a, prezentându-se obiecțiunile privind această reglementare motivate de încălcări ale L350/2001, ale OMS119/2014, ale L24/2007 și încălcări ale HG 525/1996 și ale normativelor specifice în vigoare privind reglementarea numărului minim de locuri de parcare necesar, pe funcțiuni.

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnatura	Data	Nr. ex.
Verificat: Hedviga Calin	Arhitect șef Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului		20.08.2018	2
Intocmit: Crisan Dan	Consilier Direcția de urbanism și amenajarea teritoriului		20.08.2018	2

DIRECȚIA URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

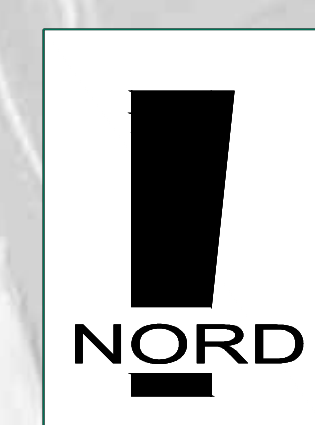
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134

Tel: +40 (0) 258 819 462, Fax: +40 (0) 258 812 545

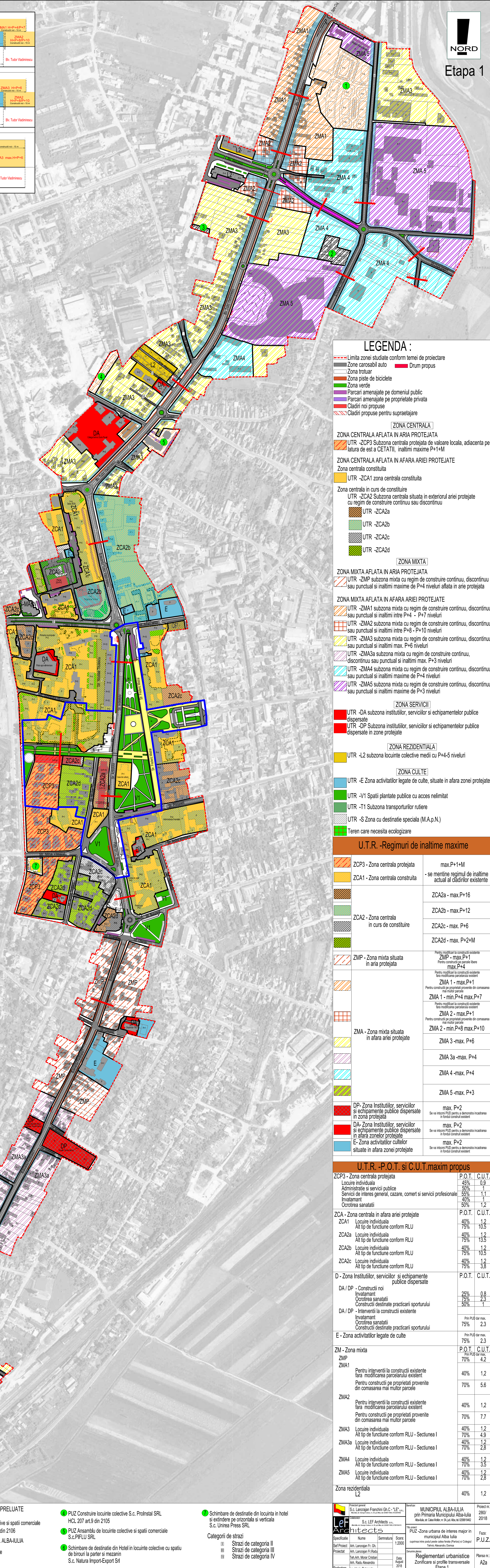
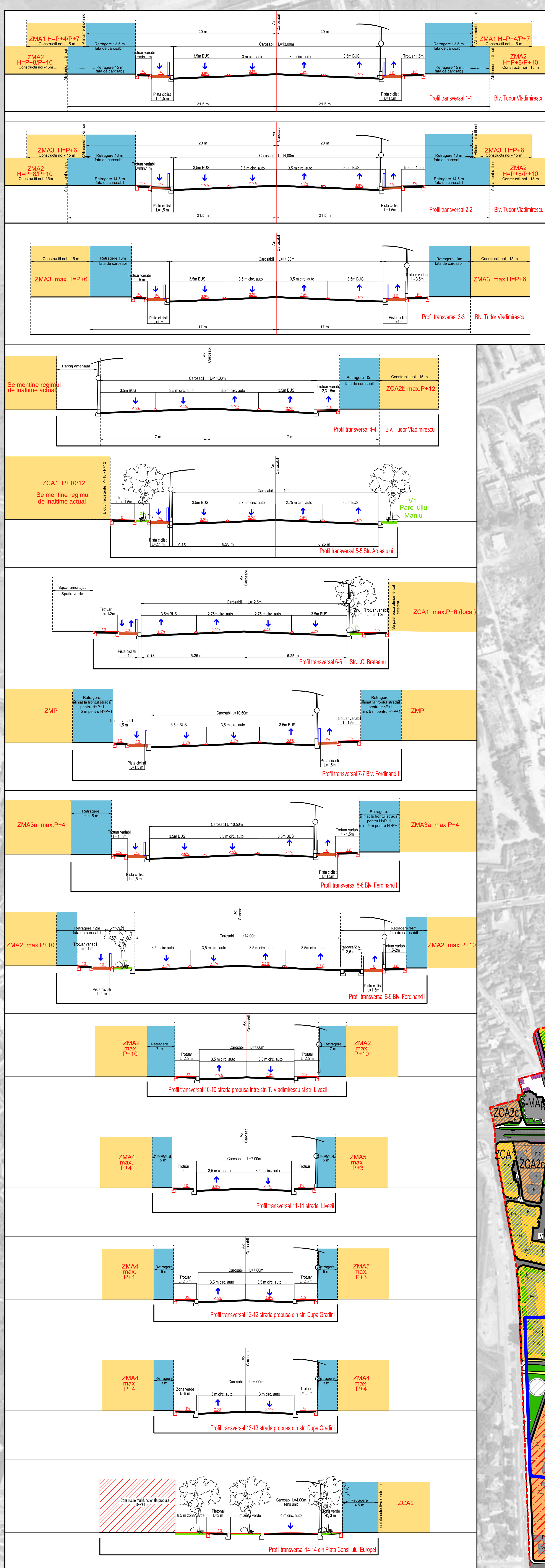
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro

Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

PUZ - Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia cuprinsa intre podul peste calea ferata Partos si Colegiul Tehnic Al.Domsa



Etapa 1



DISFUNCTIONALITATI / PROPUNERI

PRINCIPALELE FUNCȚIUNI EXISTENTE ÎN ZONA STUDIATĂ SUNT:

- * Zona A-Functiuni administrative, rezidențiale, de învățământ, de cult, comerciale și prestări servicii (birouri existente în zona centrală)

(Intersactia Rudolf Taylor Martinovici cu str. Marei Conde si Intersactia Rudolf Eardband cu str. Basarabiei si Olteniei)

- PRINCIPALELE DISFUNKTIONALITĂȚI
- Zona distrusă din Piața Consiliilor Europei / Propunere funcțiuni complexe, parcaje
- Circulație foarte intensă în principalele intersecții, la începutul și sfârșitul programului normal de lucru

- Zona B1 - funcțiuni preponderent rezidențiale fond construit protejat, funcțiuni de înțevănant și cuft adiacent B-dul Ferdinand I, între strazile Basarabiei și Olteniiei, și pana la strază Dobrogei.

- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI
- Lipsa dotarilor de interes public / Propunere reconversie urbana

- Zona B 2 - funcțiuni preponderent rezidențiale completate de dotări comerciale și funcțiuni destinate transportului rutier și feroviar adiacente B-dului Ferdinand I de la intersecția cu strada Dobrogei, până la intersecția cu B-dul Incoronarii.

- Lipa dotarilor de interes public / Propunere accesibilitate pietonala / auto - dotari

- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**

- Lipsa spațiilor verzi / Propunere plantare de aliniament
- Lipsa serviciilor de uzanță zilnică pentru populație / Propunere de imobile cu funcțiuni complexe

- Zona D - Funcțiuni rezidențiale, de învățământ și de comerț adiacente B-căii Tudor Vladimirescu de la intersecție cu strada Henri Coandă până la intersecția cu strada Emil Racoviță
- PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Lipsa spațiilor verzi publice compensate de zone verzi existente la nivel de parcuri/ locuințe individuale

- Zona E - Funcțiuni preponderent rezidențiale, servicii, de învățământ și comerciale adiacente B-d-ului Tudor Vladimirescu de la intersecția cu str. Emil Racoviță până la intersecția cu str. Ion Creangă.
- **PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI**
intersecția str. Tudor Vladimirescu cu Șosea Ștefăniței sau zona înconjurătoare, cu activități comerciale și rezidențiale.

- zona de est) / Propunere extindere circulație auto până la rula ocolitoare

- Delocul incoerente de abordare a circulației la nivelul municipiului apar ambulațiile la orele de vârf (18:00 sau 18:00) în următoarele intersecții

- Intersecția Calea Moților - Str. Avram Iancu sens unic est-vest pe str. Avram Iancu
- Intersecția B-dul Ferdinand cu B-dul Inocentații / Propunere sens giratoriu

- Funcțiunile din zona centrală atrag un altul important de automobile care nu au spații suficiente de parcare, în special în orele de program (8:00-16:00); / parcaje supra/ subterane
- Cîrsoaia pietonală este restrînsă și "agresată" de "expansiunea automobilului" și de "expansiunea comerțului".

- /Propunere pietonal str. Frederic Mistral

BLUNT TESTOSTERON			
	Teste senza sottocapsula	Subcapsula (n)	Percent (%)
1	ZONA CORONA	25	26,47
	• Zona media in sottocapsula	2	2,14
	• Zona coronale in esterno alla sottocapsula	20,4	20,91
	○ ZONA CA	16,3	16,41
	○ ZONA CA1	1	1,05
	○ ZONA CA2	5,4	5,58
	○ ZONA CA3	3,2	3,32
	○ ZONA CA4	3,3	3,42
	○ ZONA CA5	2,2	2,28
2	ZONA MEDIA	22	22,74
	• Zona media in sottocapsula - DIP	2,2	2,28
	• Zona media in esterno alla sottocapsula	20,0	20,58
	○ ZONA MA1	2,9	2,91
	○ ZONA MA2	2,7	2,75
	○ ZONA MA3	13,7	13,96
	○ ZONA MA4	5,8	5,41
	○ ZONA MA5	7,9	7,58
3	ACTIVAZIONE DELLA SUBCAPSULA	13	13,23
4	LOCALIZZAZIONE CA12	17	17,04
5	TRANSFORMAZIONE V	0,7	0,69
6	CRONIALE V+VI	16,9	16,57
7	CRONIALE V+VI - SPONTANEO MA1N	5,8	5,75
8	CRONIALE alla 1 sottocapsula	11,9	11,75
9	CRONIALE ultra a, spermatide	7,8	7,57

DOCUMENTATII DE URBANISM PRELuate

- | | |
|--|--|
| <p>1. PUZ Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale
S.c. Autotrans SA HCL 115 art.3 din 2106</p> <p>2. PUZ Centru crestin MUNICIPIUL ALBA-IULIA</p> <p>3. PUZ Construire cabinete medicale</p> | <p>HCL 207 art.9 din 2105</p> <p>4. PUZ Ansamblu de locuinte colective si spatii comerciale
S.c.FIFU SRL</p> <p>5. Schimbare de destinatie din Hotel in locuinte colective cu spatiu de birouri la parter si mezanin
S.c. Natura Import-Export Srl</p> |
|--|--|

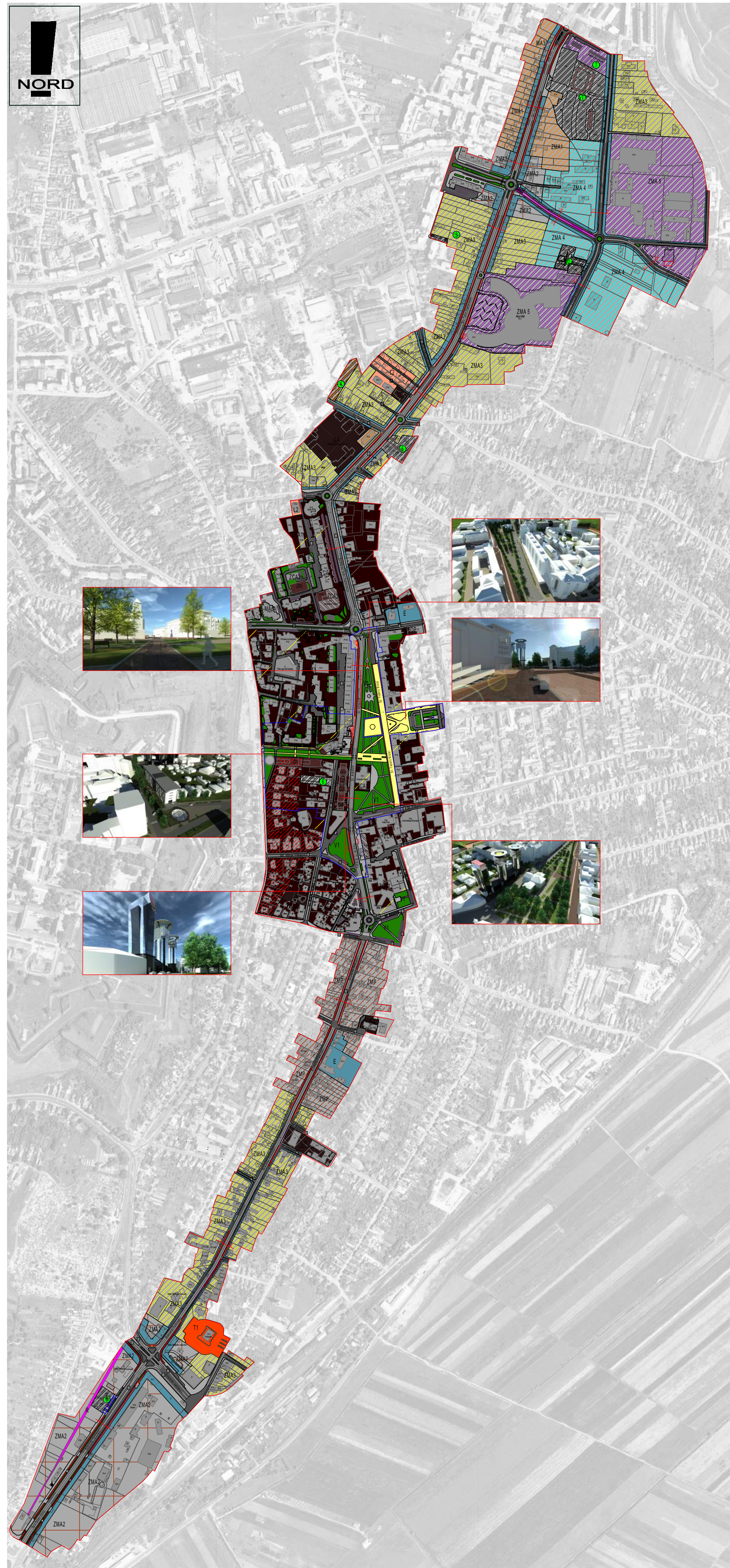
- 7 Schimbare de destinatie din locuinta in hotel
si extindere pe orizontala si verticala
S.c. Unirea Press SRL

Categorii de straz

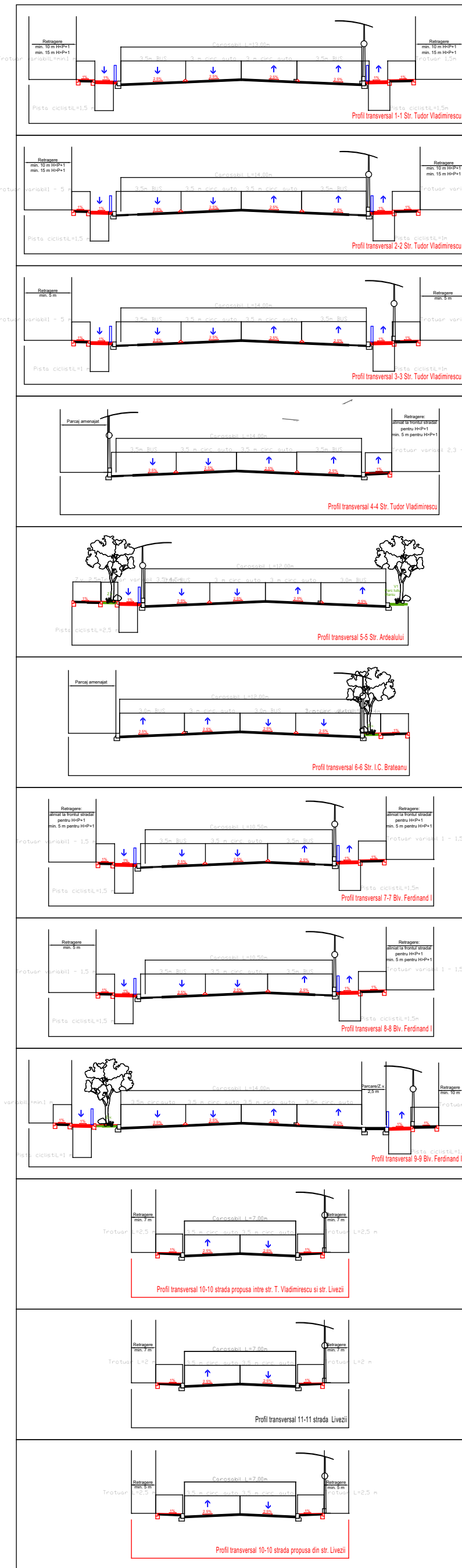
- III Strazi de categoria II
- III Strazi de categoria III
- IV Strazi de categoria IV

	Proiectant S.C. Lăzăreanu Frănțescu Gr.G. & "LE" s.r.l. Str. Ștefan cel Mare nr. 10 400006 Alba Iulia		Beneficiar MUNICIPIUL ALBA IULIA prin Primăria Municipality Alba Iulia Adresa: str. Calea Mihai Viteaz nr. 54, et. 10, tel. 02581945	Proiect nr. 280/2018
	S.C. LEF Architects s.r.l. Str. Ștefan cel Mare nr. 10 400006 Alba Iulia			
	Specificație Numi Semnatura Sef Proiect Proiectant Sef Proiectant			
	Proiectant Mr. Lăzăreanu Fr. Gr. G. Teh. Des. Teta. Des. Corina Crăciun Arh. Radu Alexandru Arh. Viorica Popovici			
	Redactat Data Data 2018 August 2018			
Denumirea proiectului Reglementări urbanistice Zonificări și profile transversale Etapa 1			Planșă nr. A2a	

PUZ - Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia cuprinsa intre podul peste calea ferata (Partos) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa



plan regulamentari urbanistice



sectioni stradale

Reglementari C.U.

Obiectiv documentatie:

Elaborare P.U.Z. - Zona urbana de interes major in municipiul Alba Iulia cuprinsa intre podul peste calea ferata (Partos) si Colegiul Tehnic Alexandru Domsa

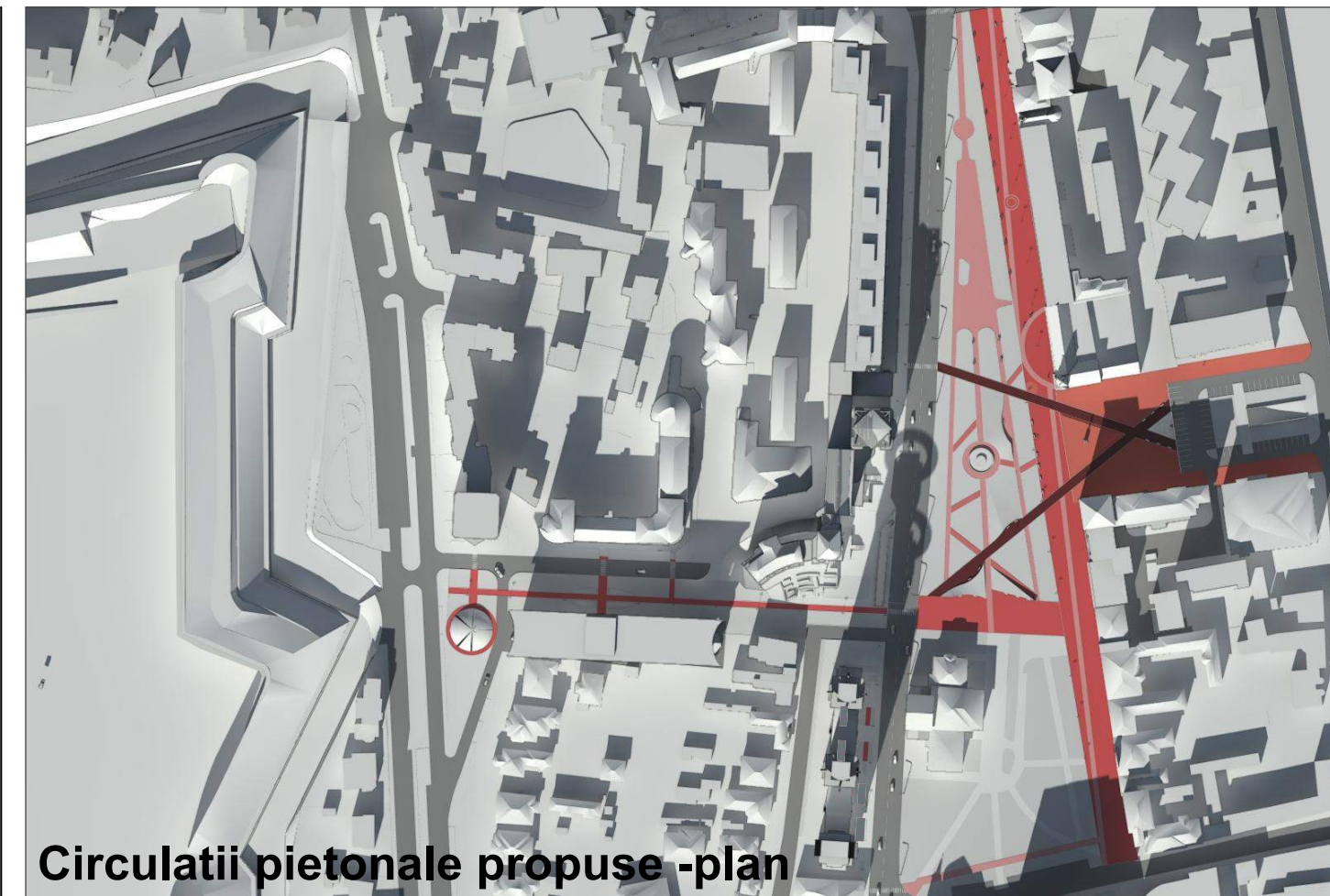
Regimul juridic:

Terenul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia
Natura proprietatii: proprietate publica a Municipiului Alba Iulia, proprietate privata a persoanelor fizice si juridice.
Zona urbana propusa spre reglementare este inclusa partial in listele monumentelor istorice - sit arheologic de categoria A: sit arheologic de categoria B.

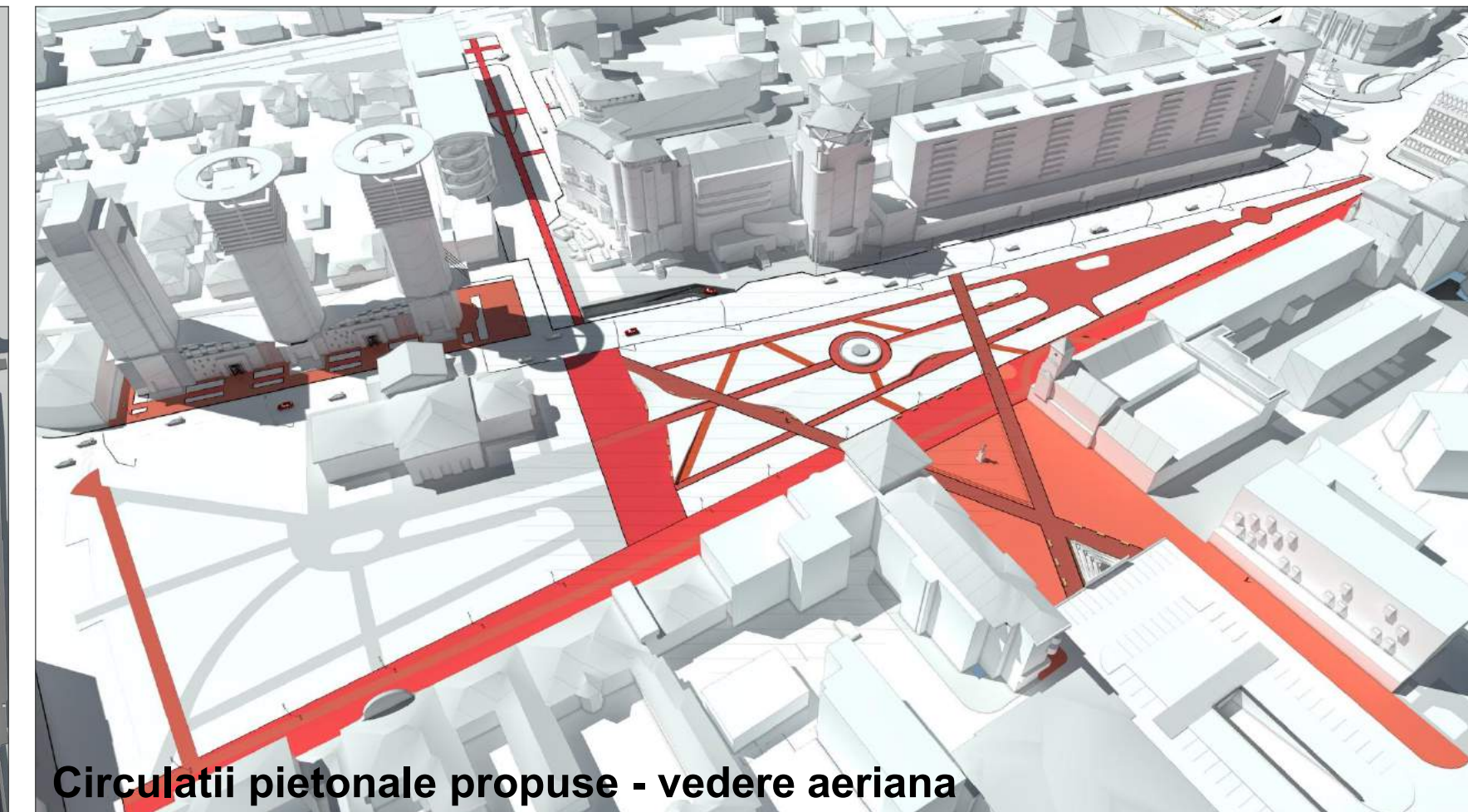
Regimul economic:

Folosinta actuala: categorii de folosinta diverse.
Suprafata totala = 104ha (1 040 000mp).
Zona urbana propusa spre reglementare se incadreaza in urmatoarele unitati teritoriale de referinta:
-CP3 - Subzona centrala protejata de valoare locala, adiacenta pe latura de est a Cetatii, formata din cladiri cu putine niveluri (P+P+1) din perioada interbelica.
-CA - Subzona institutiilor situate in exteriorul ariei protejate cu regim de construire continuu sau discontinuu:CA1-cu P+4-P+6-P+10:CA2-cu P+2-P+3-M:CA3-cu P+4-P+8-M.
-DP - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in zone protejate.
-DA - Subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.
-E - Zona activitatilor legate de culte, situate in afara zonei protejate.
-MP - Zona mixta situata in aria protejata
-MA2 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+4-5 niveluri
-MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri
-L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5
-L3A-Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insusit, cuplat si izolat situate in anii protejate
-V1 - Spatii publice cu acces nelimitat
-T1-Subzona transporturilor rutiere.

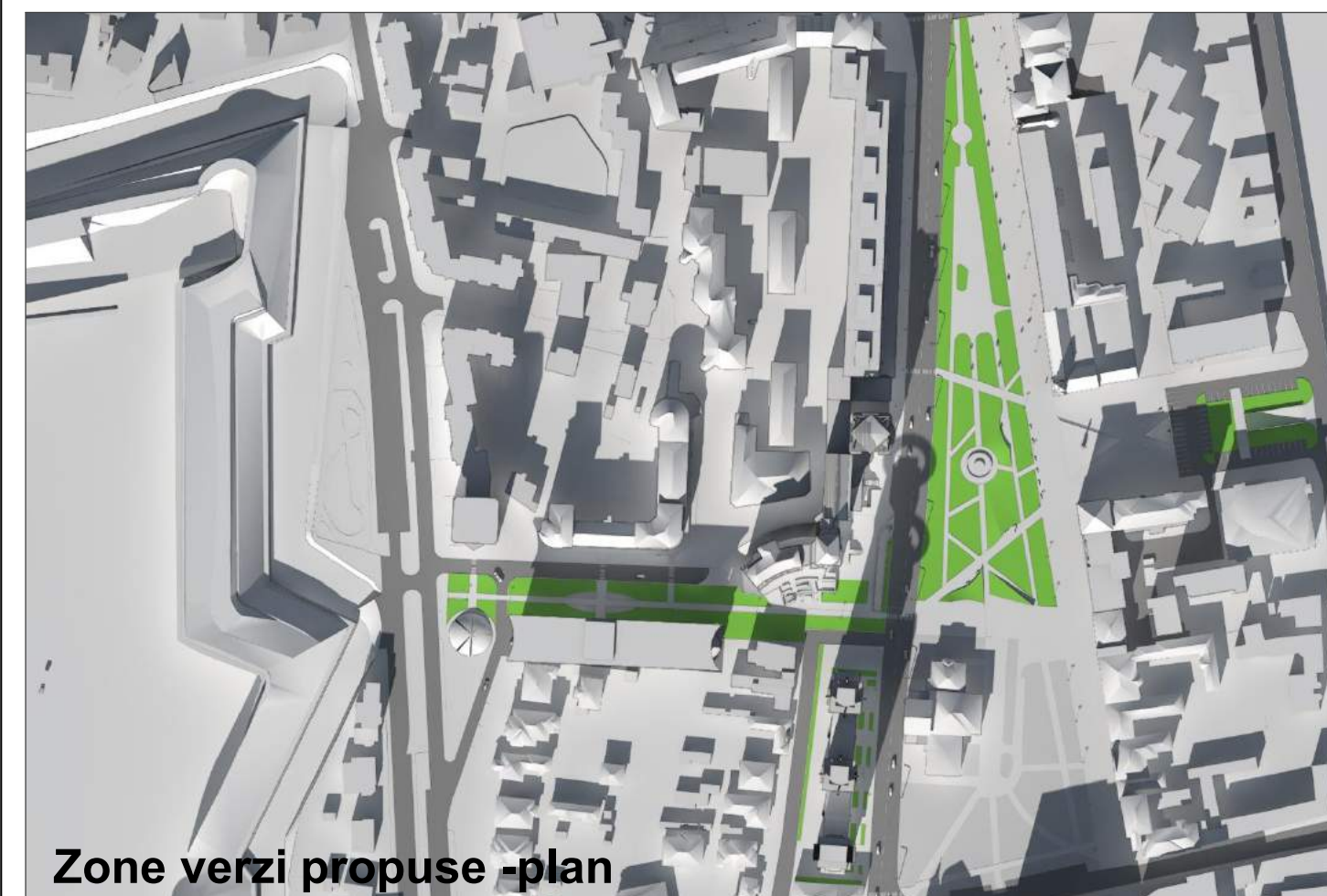
POT maxim admis, CUT maxim admis - se vor stabili prin PUZ.
Regimul de alinire a terenului - la strazile adiacente.
Regimul de alinire a constructiilor - se va stabili prin PUZ, respectand Regulamentul local de urbanism al PUZ aprobat.
Retragerea fata de proprietatile vecine - se vor stabili prin PUZ, respectand Regulamentul local de urbanism al PUZ aprobat, Cod Civil si Pompieri.
Inaltimea maxima admisibila propusa a cladirilor - se va stabili prin PUZ.
Echiparea cu utilitati - energie electrica, apa, canalizare, gaz.
Circulatii, accese, parcaje necesare - Accesul se va face din strazile adiacente.



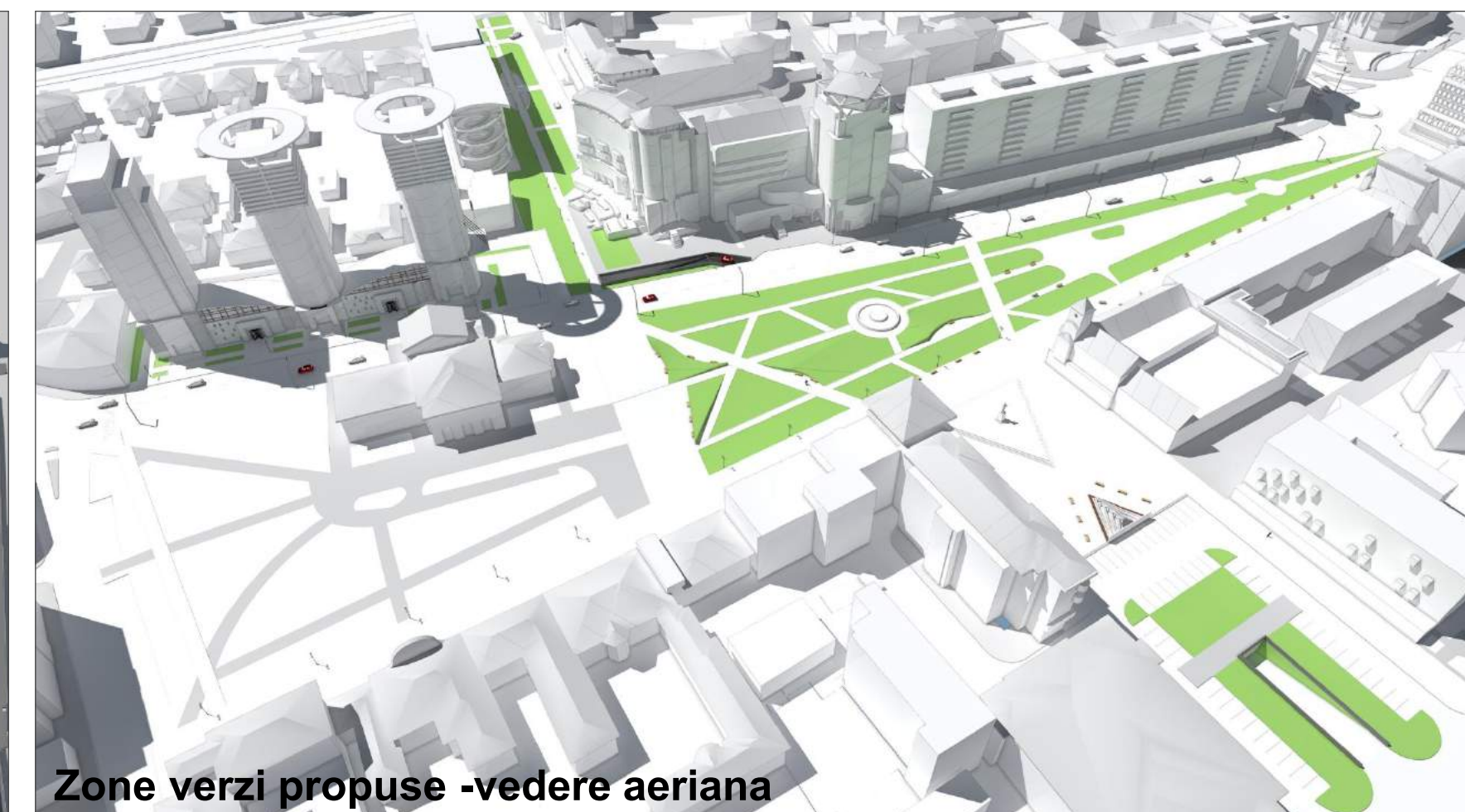
Circulatii pietonale propuse -plan



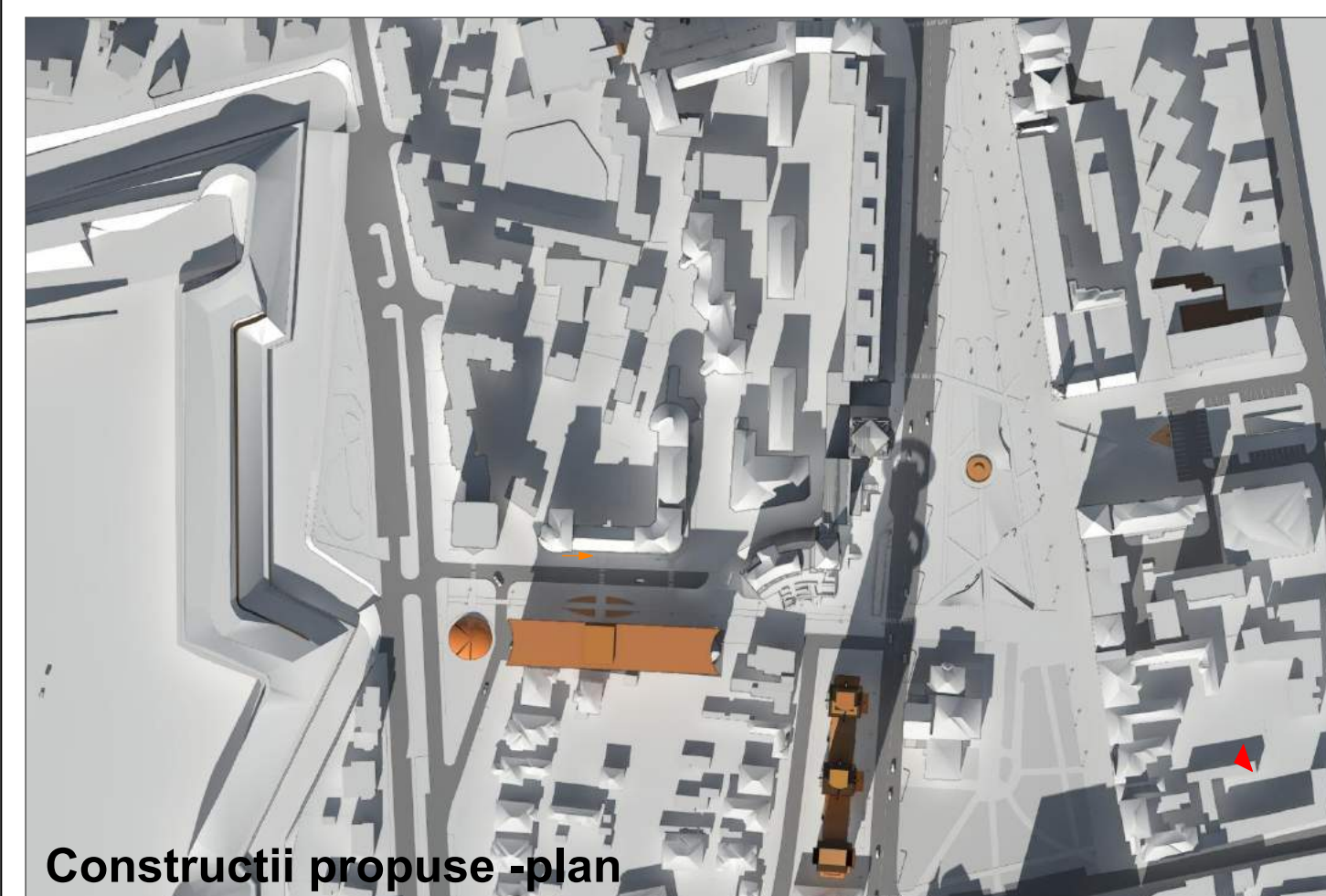
Circulatii pietonale propuse -vedere aeriana



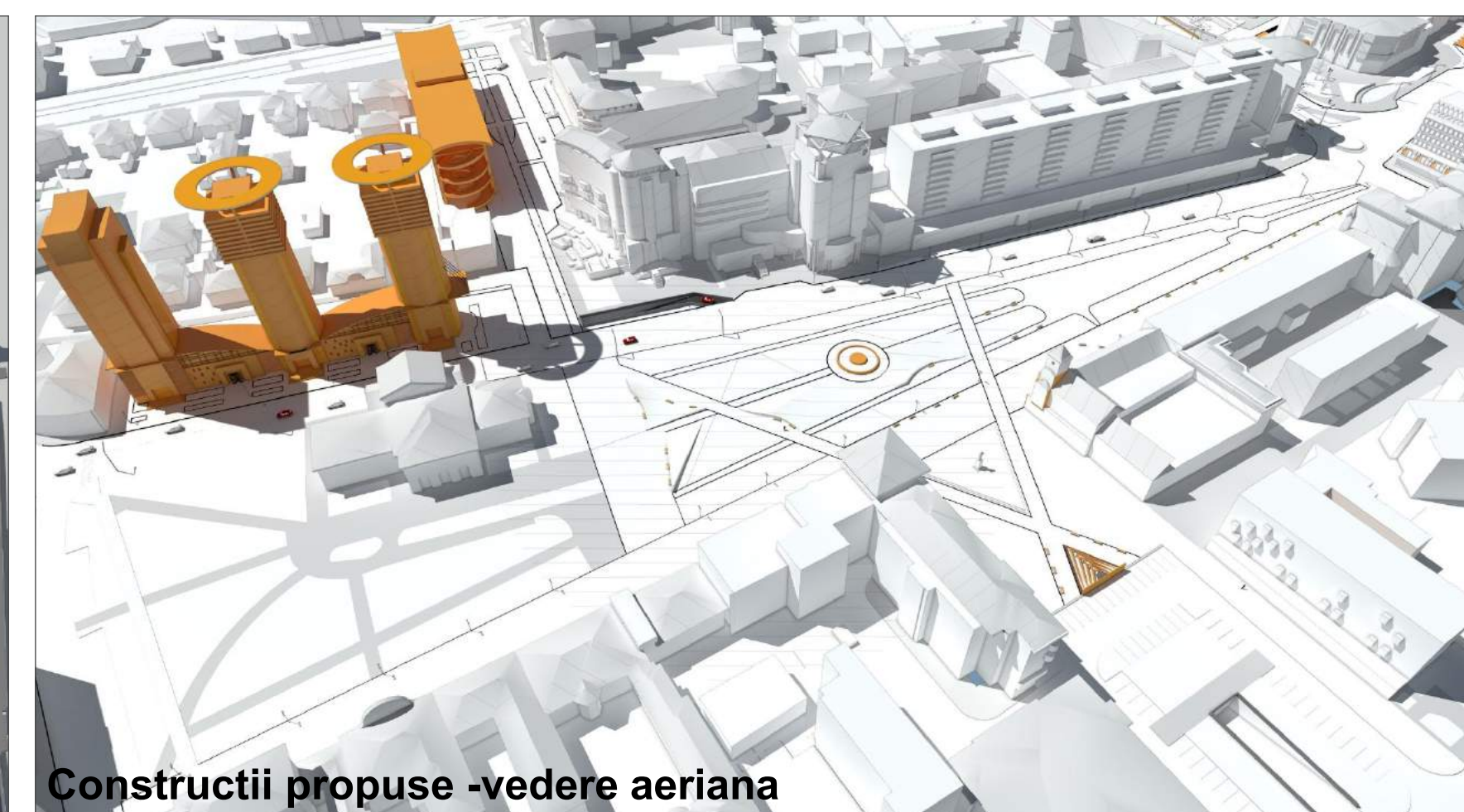
Zone verzi propuse -plan



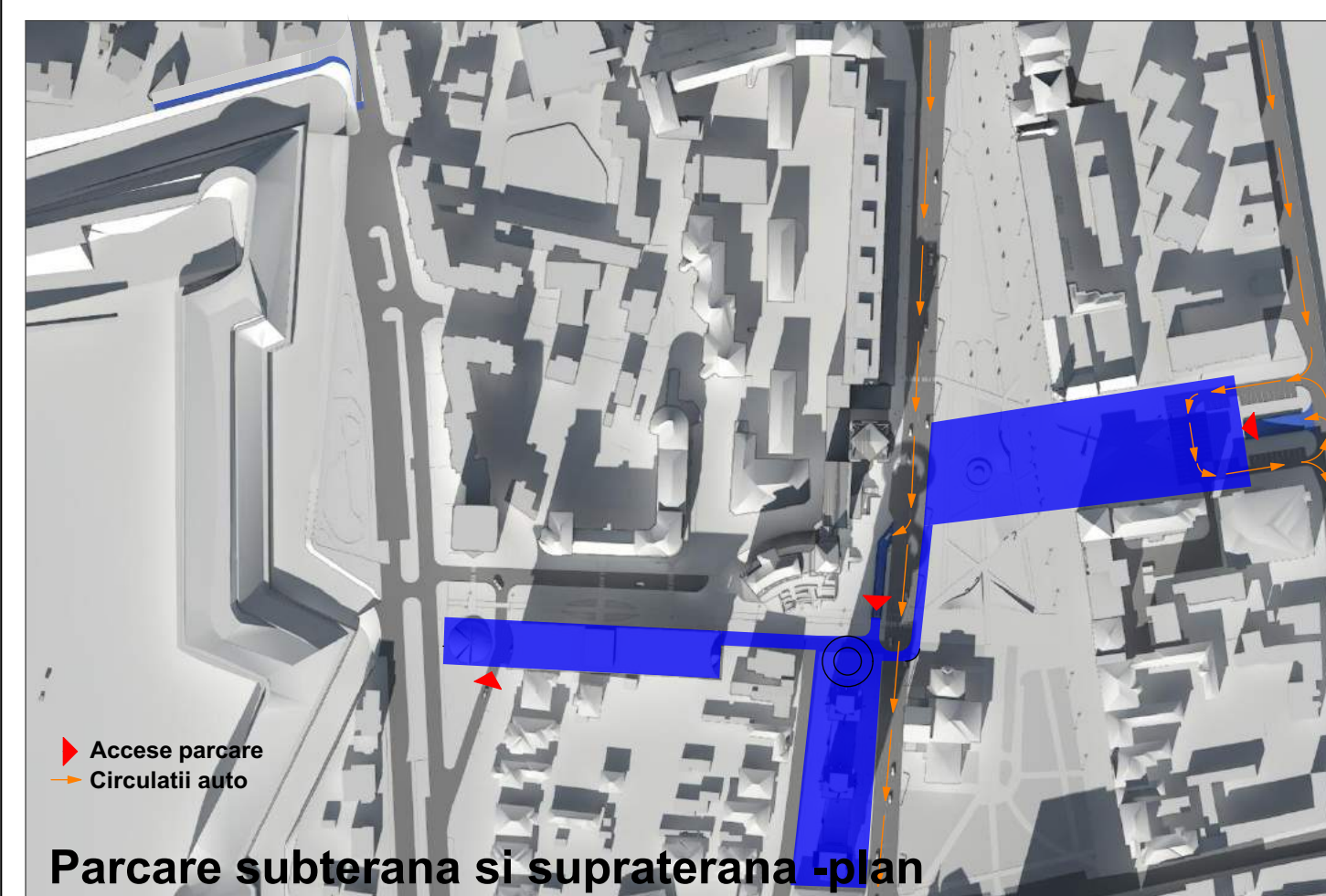
Zone verzi propuse -vedere aeriana



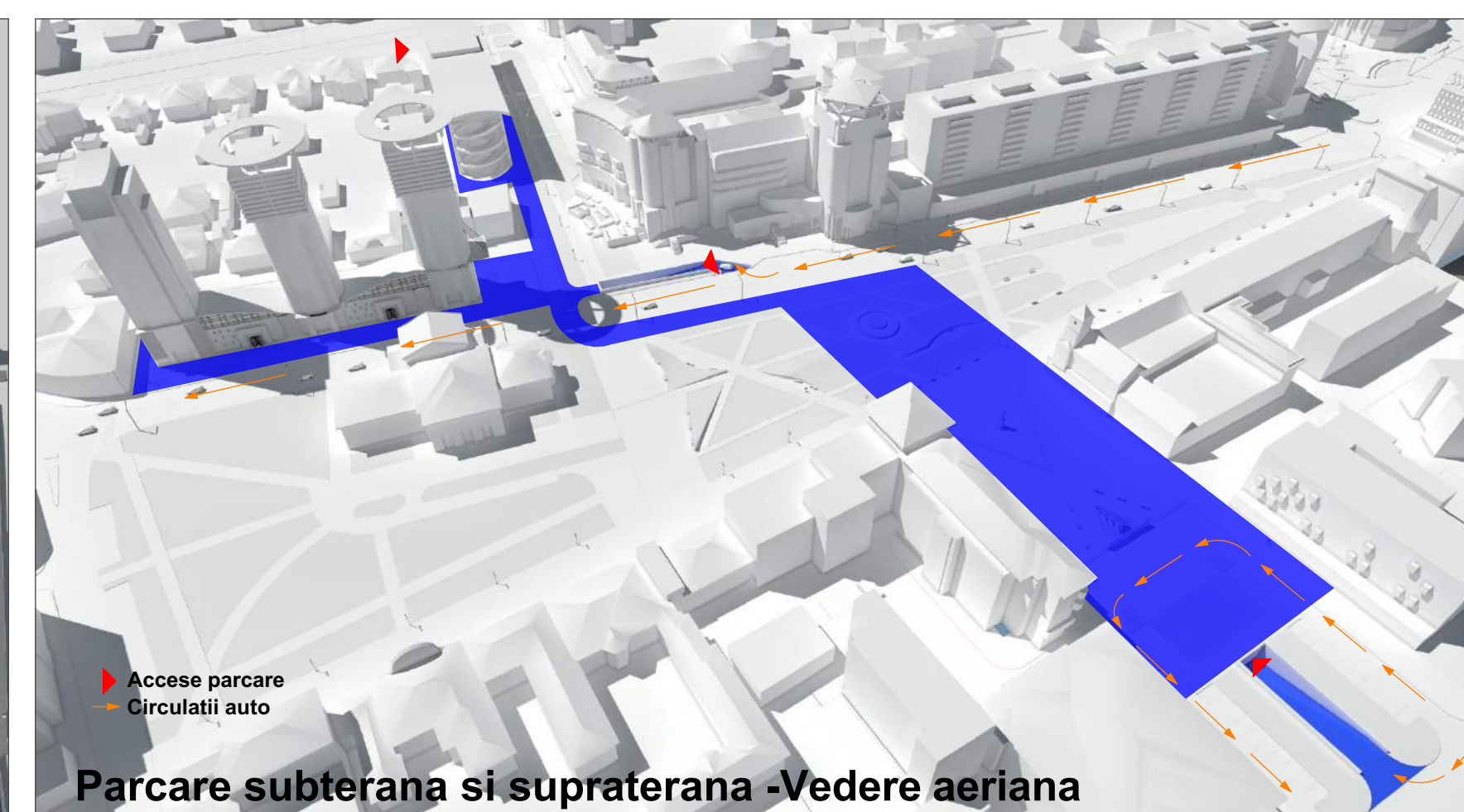
Constructii propuse -plan



Constructii propuse -vedere aeriana



Parcare subterana si supraterana -plan



Parcare subterana si supraterana -Vedere aeriana

scheme functionale - propuneri