

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.)

aferent Planului Urbanistic Zonal

**Construire, dotare și operaționalizare complex
multifuncțional- activități educative, culturale,
recreative, socio-culturale**

Conform certificat de urbanism nr. 377 din 13.03.2018



PUZ

**Municipiul Alba Iulia - str. Marcus Aurelius, nr. 45
județul Alba**

septembrie 2018

Date de recunoaștere a documentației

Proiect nr. 4 / 2018
Contract nr. 74555 / 31.07.2018

DENUMIREA LUCRĂRII: **Plan Urbanistic Zonal** Construire, dotare și operaționalizare complex multifuncțional-activități educative, culturale, recreative, socio-culturale Alba Iulia, jud. Alba

FAZA DE PROIECTARE: Plan Urbanistic Zonal: documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: Intravilan, municipiul Alba Iulia, jud. Alba, CF 103640, fiind în proprietatea Municipiului Alba Iulia - Domeniu Privat, înch. nr. 14583/2010

BENEFICIAR: MUNICIPIUL ALBA IULIA
Str. Calea Moșilor, nr. 5A , Alba Iulia,
județul Alba

PROIECTANT GENERAL: ARHITECT MAGDA SRL
Str. Florilor, nr. 13, Alba Iulia, jud. Alba
Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810
E-mail: sorinmagda@yahoo.com
Web: www.atelier-magda.com
Tel: +4 0724243939

PROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM: URBAN SYNAPSE SRL
Str. Alexandru Ioan Cuza, nr. 18, Blaj, județul Alba
CUI RO 29930206, J01/215/2012
urbansynapse@gmail.com
www.urbansynapse.com
Tel: 0752 180 390, 0726 786 246

*Urb. Damian Alexandru Ioan,
atestat RUR*

*Urb. Damian Laura,
atestat RUR*

Septembrie 2018

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

ARTICOLUL 1	Rolul Regulamentului Local de Urbanism	6
ARTICOLUL 2	Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism	7
ARTICOLUL 3	Domeniul de aplicare	8

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

ARTICOLUL 4	Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	9
ARTICOLUL 5	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	9
ARTICOLUL 6	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	12
ARTICOLUL 7	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	14
ARTICOLUL 8	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară	15
ARTICOLUL 9	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor	16
ARTICOLUL 10	Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi	18

III. Zonificarea funcțională

Unități și subunități funcționale	20
-----------------------------------	----

IV. Unități teritoriale de referință

V. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

D - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE	23
---	----

1. DA - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate	
---	--

C - Subzona căilor de comunicație	28
-----------------------------------	----

I. DISPOZIȚII GENERALE

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

ARTICOLUL 1

ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

ARTICOLUL 2

BAZA LEGALĂ A REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

La baza elaborării Regulamentului stau în principal:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- 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;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr.125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordin 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordin 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor ;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;

ARTICOLUL 3

DOMENIUL DE APLICARE

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de **6813 mp**.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de *Reglementări Urbanistice*. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR – urilor (Planșa de *Reglementări Urbanistice*), care face parte integrantă din prezentul Regulament.

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

II.REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 4

REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenuri agricole din intravilan

Nu este cazul

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Expunerea la riscuri naturale

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

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

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

- (4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1.587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

- (5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
- (6) Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim public sau privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (8) Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.
- (9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (11) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelelor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 *Condițiile de protecție a rețelelor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților*
- (12) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (13) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
- (14) În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./ lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

Procentul de ocupare a terenului

- (19) Conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:
- Zone centrale max. 80%
 - Zone comerciale max. 85%
 - **Zone mixte max. 70%**
 - Zone rurale max. 30%
 - Zone rezidențiale
 - zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 max. 35%
 - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri max. 20%
 - zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) max. 40%
 - Zone industriale
 - pentru cele existente nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului
 - pentru cele propuse procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiu de fezabilitate și documentații de urbanism avizate și aprobate conform legii
 - Zone de recreere: nu este prevăzut un grad maxim de ocupare a terenului.
- (19) Pentru noile construcții propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul Regulament Local de Urbanism.

Lucrări de utilitate publică

- (20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.
- (21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

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

Pentru orice alte lucrări decât cele prevăzute la alineatul de mai sus, utilitatea publică se declară, pentru fiecare caz în parte, prin lege.

(23) Tot prin lege se poate declara utilitatea publică în situații excepționale, în cazul în care - indiferent de natura lucrărilor - sunt supuse exproprierii lăcașuri de cult, monumente, ansambluri și situri istorice, cimitire, alte așezăminte de valoare națională deosebită ori localități urbane sau rurale în întregime.

ARTICOLUL 6

REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

- (7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (8) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

- (9) Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.

Amplasarea față de drumuri publice

- (10) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice prevăzute în art. 18 din R.G.U.
- (11) Străzile noi, străpunerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșele de *Reglementări Urbanistice*.

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

Nu este cazul

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

Nu este cazul

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

- (12) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- (13) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (14) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

- (15) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (16) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

(17) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform reglementărilor de față;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(18) pentru construcțiile noi, retragerile față de limitele laterale vor respecta planșa de Reglementări Urbanistice.

ARTICOLUL 7

REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 6 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
 - a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - c. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - d. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale

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

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

ARTICOLUL 8

REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARĂ

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.

Realizarea de rețele edilitare

- (2) Extinderile de rețele, măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice sau realizarea de rețele în regim privat se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (3) Lucrările de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică sau realizare de rețele în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (4) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (5) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (6) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. *(Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)*
- (7) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare

subterane. (Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)

- (8) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. (Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)
- (9) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. (Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)
- (10) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului. (Conform art. 28 din RGU/1996, aprobat prin HGR 525/1996)
- (11) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- (12) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (13) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (14) Lucrările prevăzute la alin. (12) și (13), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENULUI ȘI ALE CONSTRUCȚIILOR

Caracteristici ale parcelelor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor

funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă se respectă planșa de Reglementări Urbanistice.

Înălțimea construcțiilor

- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de un nivel clădirile imediat învecinate.
- (3) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.
- (4) Fac excepție de la prevederile alin. (3) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (6) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri/demisoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
- (7) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (8) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, cf. prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

- (9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
- (10) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
- (11) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
- (12) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și urbanistică.
- (13) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10

REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

Parcaje

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.
- (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- (3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Spații verzi și plantate

- (4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (5) 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.
- (6) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin PUZ și documentații 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 15 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
 - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (8) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
- (9) terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100mp.
- (10) parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

Împrejmuiri

- (11) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
 - b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor

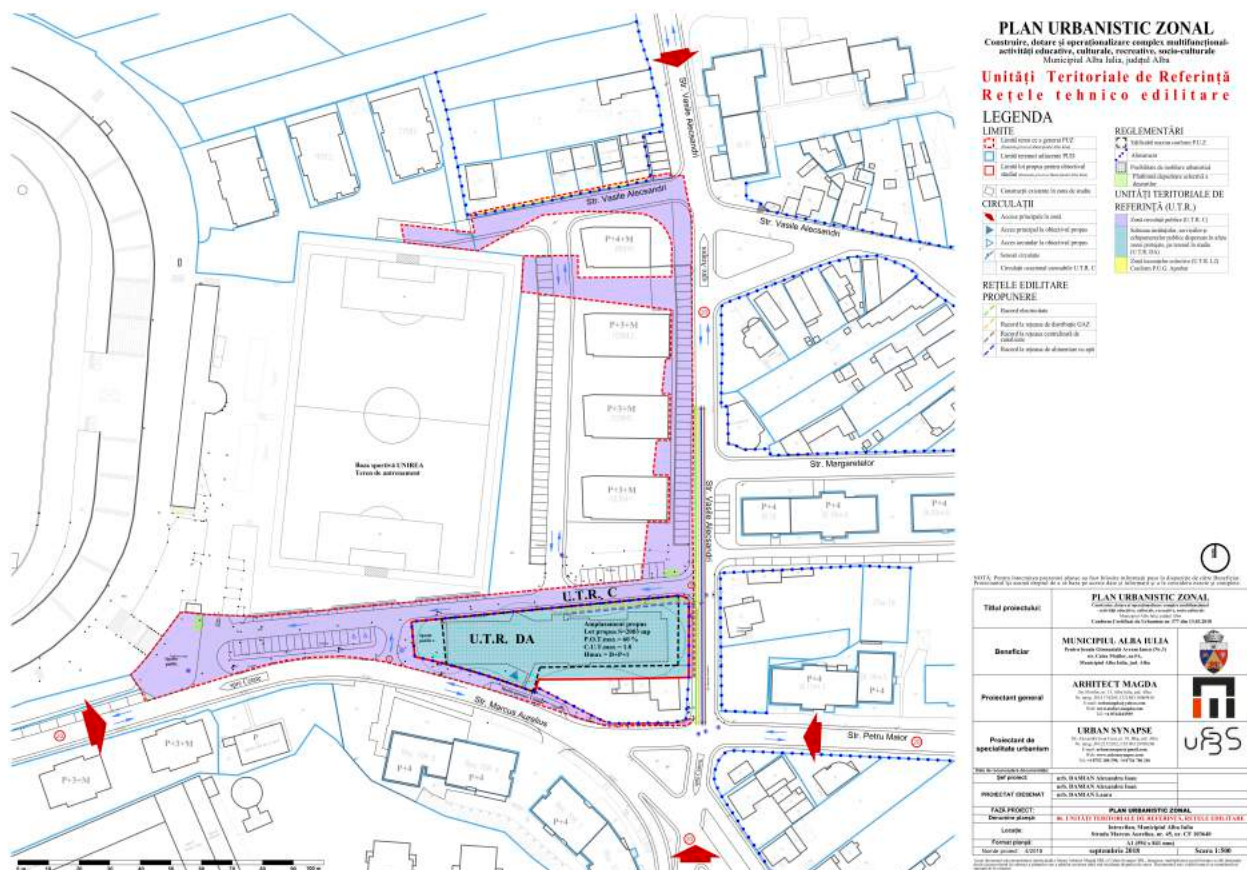
- aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
- (12) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.
 - (13) Pentru funcțiunile cu acces public, se poate renunța la realizarea împrejurimilor, dacă investitorul este de acord.
 - (14) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejurimilor va fi de 2.2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
 - (15) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, beton „decorativ” sau alte materiale stridente ca textură ori culoare în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public.
 - (16) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
 - (17) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

BILANȚ TERITORIAL

SITUAȚIA EXISTENTĂ	mp	SITUAȚIA PROPUSĂ	mp
Circulații carosabile	1486	Circulații carosabile	481
		Circulații ocazional carosabile	963
		Circulații ocazional carosabile adiacente locuirii colective	418
Circulații pietonale	1194	Circulații pietonale	1224
Spațiu verde neamenajat	707	Spațiu verde amenajat	692
Spații de parcare	1039	Spații de parcare	960
Terenuri aparținând parcelelor locuințelor individuale pe latura nordică a lotului ce a generat PUZ	72	Terenuri aparținând parcelelor locuințelor individuale pe latura nordică a lotului ce a generat PUZ	72
Teren viran adiacent circulațiilor	485	Lot propus pentru complexul multifuncțional - din care	
Teren viran pe care se propune amplasarea obiectivului care face obiectul prezentului plan	1830		
		2003	
		<i>Edificabil</i>	1591
		<i>Spațiu verde amenajat</i>	203
		<i>Spațiu public amenajat</i>	209
Total	6813		6813

IV.UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile Teritoriale de Referință (DA și C) s-au stabilit și spațializat în planșa de *Reglementări Urbanistice*.



V. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

D - ZONA INSTITUȚIILOR, SERVICIILOR ȘI ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE

1.DA - Subzona instituțiilor, serviciilor și echipamentelor publice dispersate în afara zonei protejate

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

Orice intervenție asupra echipamentelor publice situate în zone protejate se va efectua conform legii, va necesita pentru autorizarea construirii avize de specialitate precum și justificarea prin proiect a modului de înscriere în caracterul zonei respective;

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Zona conține instituții, servicii și echipamente publice aferente rezidențialului dispersate în zone protejate cu alte funcțiuni decât cea de zonă centrală sau mixtă, precum și în afara zonei protejate.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- spații pentru instituții, servicii publice administrație (servicii tehnice) și echipamente publice din rețeaua de învățământ, sănătate, asistență socială, recreare (cluburi pentru tineret) și sport
- spații pentru un campus de învățământ superior, auditoriu academic, servicii universitare, bibliotecă-mediătecă, 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
- Dotări socio-culturale și educative în clădiri multifuncționale
- Spații verzi
- Alei auto
- Alei pietonale
- Zone de parcare
- Zone de colectare selectivă a deșeurilor

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se vor stabili prin P.U.D., dar vor fi în strânsă relație cu caracterul zonei

ARTICOLUL 3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Amplasarea construcțiilor în afara limitei edificabilului delimitat pe planșa de *Reglementări Urbanistice*
- Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;
- 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 re folosibile;
- platforme de pre colectare a deeurilor 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

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- Se va respecta planșa de *Reglementări Urbanistice*.

ARTICOLUL 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Regimul de aliniere al construcțiilor va respecta planșa de *Reglementări Urbanistice* și se va încadra în limita edificabilului maxim reglementat.
- Alinierea clădirilor va fi realizată la minim 3,5 metri retragere de la aliniament la Strada Marcus Aurelius, va coincide cu aliniamentul propus la Strada Septimius Severus, cu condiția creării unei zone de acces retrase de la aliniament (spații publice amenajate) conform planșei de *Reglementărilor Urbanistice* și a planșei *Posibilitate de mobilitate urbanistică*.
- La străzile ocazional carosabile propuse pe latura de Vest și Nord a parcelei, alinierea noilor construcții vor respecta limita edificabilului maxim propus și va fi detaliată prin studiul de fezabilitate sau alte proiecte tehnice de specialitate.

ARTICOLUL 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei se va face cu respectarea distanțelor din planșa de *Reglementări Urbanistice*;
- **nu se permite** realizarea de construcții în afara zonei edificabile reprezentate pe planșa de *Reglementări Urbanistice*;
- Față de proprietatea privată (cu care se învecinează lotul la Sud) clădirea propusă se va retrage cu minim 4 m, iar în zona de acces principal la obiectivul propus, retragerea față de limita proprietății private este de minim 60 cm, conform planșei de *Reglementări Urbanistice*.

ARTICOLUL 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 m, pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.
- Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. **994/2018** pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Orice clădire nouă realizată pe o parcelă se va înscrie în limitele zonei edificabile marcate pe planșa de Reglementări Urbanistice

ARTICOLUL 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Execuția străzilor și a lucrărilor de sistematizare se va face după caz, în etape de investiție, pe baza unui program corelat cu programul de construcții și rețele tehnico-edilitare, respectându-se prevederile tehnice de execuție din normativele și standardele în vigoare.
- Autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat un **acces carosabil de minim 6 metri** dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces pe lot, conform planșei de Reglementări Urbanistice și a normelor în vigoare.
- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol.
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în clădirile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

ARTICOLUL 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul lotului ce a generat PUZ, prin reconfigurarea spațiului public;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate cu gard viu de 1.20 m înălțime;
- Se vor amenaja/ restructura aproximativ 65 locuri de parcare pe lotul ce a generat P.U.Z., care vor deservei funcțiunii propuse.

ARTICOLUL 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă a clădirilor este de **P+1**.
- Se admite realizarea de demisol sau subsol, cu condiția ca **înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 12m** de la cota terenului.

ARTICOLUL 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu

- contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32).
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
 - Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se afla în relații de co-vizibilitate
 - Arhitectura **noilor clădiri** va exprima conceptual caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană în ceea ce privește:
 - *volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scăării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
 - *arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, cornișe, ca transparență a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
 - *materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor;
 - *culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
 - Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă.
 - Se permite amenajarea teraselor circulabile de tip *acoperiș verde*
 - Cornișele vor fi de tip urban.
 - *Raportul plin-gol* al fațadelor va fi cel potrivit pentru funcțiunea adăpostită. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – socio-cultural și educativ.
 - Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
 - se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

ARTICOLUL 12 – **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 994/2018), precum și prevederile Codului Civil.

- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- toate bransamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare astfel încât să se evite producerea gheții în spațiile pietonale;
- se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Este interzisă amplasarea unităților exterioare de aer condiționat pe fațadele vizibile din circulațiile publice.

ARTICOLUL 13 – SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- În cadrul parcelei propuse se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 10%;
- Suprafața de spațiu verde poate fi suplimentată prin amenajarea unei terase cu acces semipublic de tip green roof;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese și trotuare de gardă;
- se va recurge la soluții de construcție ecologice.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- **Nu se vor realiza împrejmuiri între obiectivul propus și domeniul public;**
- Se vor realiza împrejmuiri opace între obiectivul propus și proprietățile private, împrejmuiri care vor fi detaliate în proiectele tehnice de specialitate și vor putea avea o înălțime de maxim 2.2m.

SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 60%

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

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.8

2.C – Zona căilor de circulație

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei

Conform ordonanței nr. 43/1997 privind regimul drumurilor

ARTICOLUL 19

(4) Zona străzilor include partea carosabilă, acostamentele, șanțurile, rigolele, trotuarele, spațiile verzi care separă sensurile de circulație, piste pentru cicliști, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri, precum și suprafețele de teren necesare amplasării anexelor acestora

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 – UTILIZĂRI ADMISE

- circulații carosabile
- trotuare
- piste pentru biciclisti
- refugii și treceri pentru pietoni
- zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare
- rețele tehnico-edilitare
- parcaje publice
- spații de staționare
- platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun
- lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii
- toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii

ARTICOLUL 2 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Zona este gravată de interdicție definitivă de construire, pentru orice altă construcție care nu are legătură cu echipamentele tehnico edilitare asociate căilor de circulație.

ARTICOLUL 3 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996:

ARTICOLUL 33

Parcaje

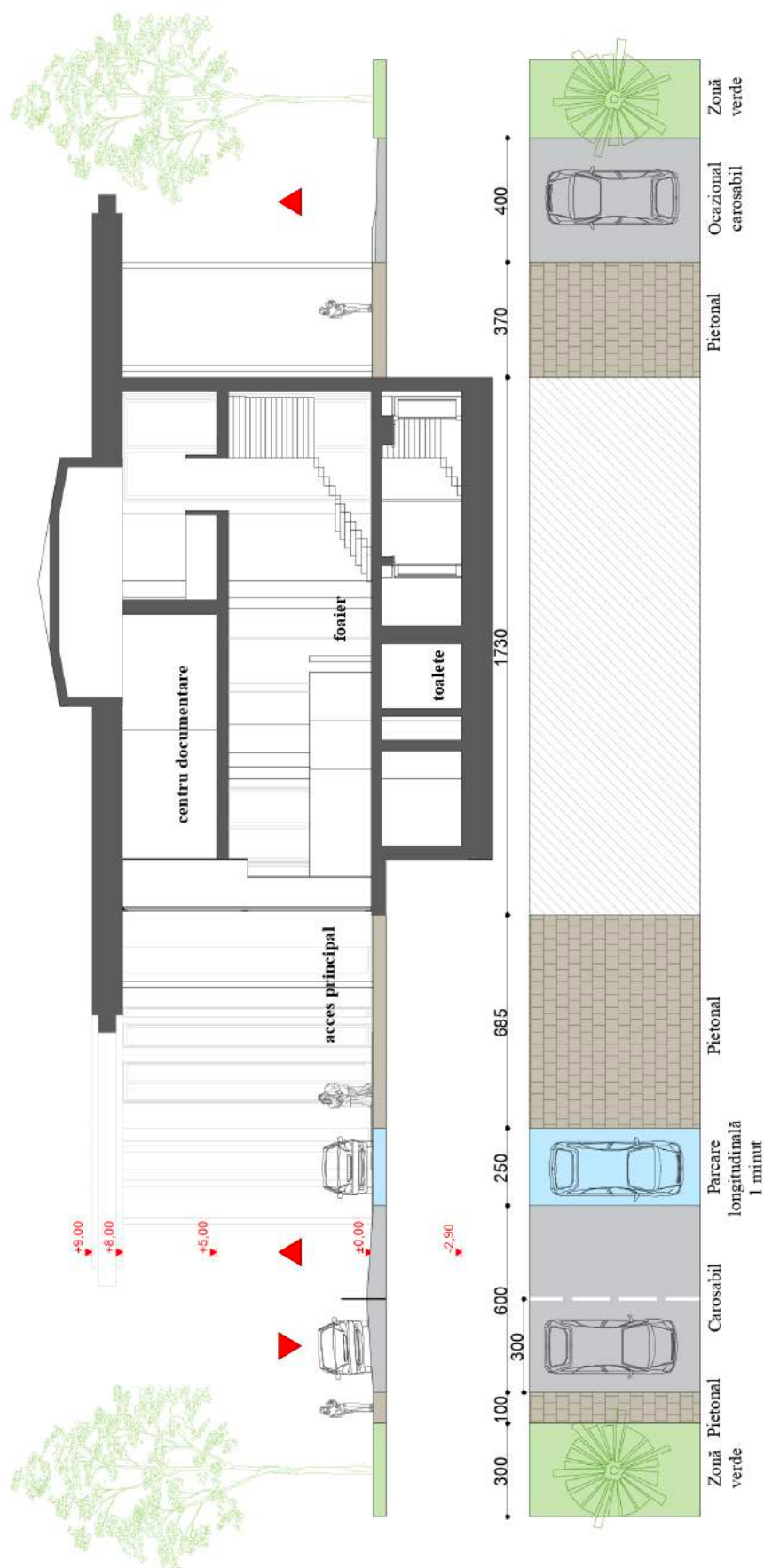
(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

(3) Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 4 – ÎMPREJMUIRI

- Atât terenurile domeniu public ocupate cu infrastructură pietonală, pentru biciclete și rutieră cât și terenurile domeniu public adiacente infrastructurii de circulații (spații verzi, stații pentru transport în comun, parcaje etc.) nu vor avea împrejurimi.



14. Raport de specialitate

MUNICIPIUL ALBA IULIA prin PRIMAR MIRCEA HAVA solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **aprobarea** documentatiei **P.U.Z. – REGLEMENTARE ZONA DA IN SCOPUL DE CONSTRUIRE, DOTARE SI OPERATIONALIZARE COMPLEX MULTIFUNCTIONAL – ACTIVITATI EDUCATIVE, CULTURALE, RECREATIVE, SOCIO-CULTURALE, ALBA IULIA, STRADA MARCUS AURELIUS, NR. 45.**

Documentatia a fost intocmita de: SC URBAN SYNAPSE SRL

OBIECTUL P.U.Z.-ului: Documentatia propune reglementarea urbanistica in scopul amplasarii unei constructii cu functiunea de complex multifunctional.

PROPUNERI – REGLEMENTARI

1. REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a mun. Alba Iulia.

Imobilul este in zona de sit arheologic de categoria A – conform PUG aprobat.

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: curti constructii – 6813 mp.

Funciunea aprobata – conform PUG aprobat, UTR = L3A zona locuintelor individuale si semicolective; L2 subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri; DA subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

Funciunea reglementata – UTR = DA subzona institutiilor, serviciilor si echipamentelor publice dispersate in afara zonei protejate.

3. REGIMUL TEHNIC

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de aliniere a terenului fata de strada: la strada Septimius Severus si la strada Marcus Aurelius.

Regim de aliniere a constructiilor fata de strada: regimul de aliniere al constructiei va respecta planșa de reglementari urbanistice si se va incadra in limita edificabilului maxim reglementat.

Retrageri fata de proprietatile vecine: amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face cu respectarea distantelor din planșa de reglementari urbanistice.

Regim maxim de inaltime reglementat: P+1

POT max. reglementat = 60% CUT max. reglementat = 1.8

Organizarea circulatiei, accese, parcaje: Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Septimius Severus si din strada Marcus Aurelius. Parcarile se vor amenaja in incinta proprie.

Echiparea tehnico-edilitara existenta/propusa: Constructia se va bransa la toate utilitatile existente in zona.

*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.***

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, fara conditii.

Alba Iulia, 15.10.2018

p. Arhitect Sef,
Alexandru Romanitan

Intocmit,
Sorin Cristian

ROMANIA
Judetul ALBA
Primaria Municipiului ALBA IULIA
Arhitect-sef

RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

PLAN URBANISTIC ZONAL - PUZ, STUDIU DE FEZABILITATE - SF, DEVIZUL GENERAL, INDICATORI DE APRECIERE A EFICIENȚEI ECONOMICE, OBTINEREA AVIZELOR SI ACORDURILOR, PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITII

CONSTRUIRE, DOTARE SI OPERATIONALIZARE COMPLEX MUTIFUNCTIONAL – ACTIVITATI EDUCATIVE, CULTURALE, RECREATIVE, SOCIO-CULTURALE
ALBA IULIA, STR. MARCUS AURELIUS, NR. 45

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 intr-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;**
 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;
 - **Nu s-au aratat persoane interesate sa participe la procesul de informare si consultare.**
- b) un rezumat al problemelor, observatiilor si rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare si consultare, inclusiv:
1. modul in care solicitantul a rezolvat, intentioneaza sa rezolve sau se va ocupa de problemele, observatiile si rezervelor exprimate de public;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 2. probleme, observatii si rezerve pe care initiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus sa le rezolve, impreuna cu motivatia acestui lucru;
 - **Nu au fost semnalate probleme privind reglementarile urbanistice propuse.**
 3. orice alte informatii considerate necesare pentru a sustine preluarea sau nepreluarea propunerilor.
 - **Nu sunt.**

Prenume, Nume	Funcția publică	Semnatura	Data	Nr. ex.
Verificat: Alexandru Romanitan	Sef serviciu - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		02.10.2018	2
Intocmit: Sorin Cristian	Consilier - Urbanism Directia de urbanism si amenajarea teritoriului		02.10.2018	2

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



SECȚIUNE CARACTERISTICĂ A-A' 1:200



PLAN URBANISTIC ZONAL

Construire, dotare și operationalizare complex multifuncțional-activități educative, culturale, recreative, socio-culturale
Municipiul Alba Iulia, județul Alba

Reglementări urbanistice

LEGENDA

LIMITE

- Limită teren ce a generat PUZ
- Limită terenuri adiacente PUZ
- Limită lot propus pentru obiectivul studiat
- Construcții existente în zona de studiu

CIRCULAȚII

- Accese principale în zonă
- Acces principal la obiectivul propus
- Acces secundar la obiectivul propus
- Sensuri circulație
- Circulații carosabile propuse U.T.R. C
- Circulații pietonale propuse U.T.R. C
- Circulații ocazionale carosabile U.T.R. C
- Circulații de incintă ansamblului rezidențial U.T.R. C
- Parcări amenajate la sol

REGLEMENTĂRI

- Edificabil maxim conform P.U.Z.
- Aliniament
- Edificabil maxim - U.T.R. DA
- Possibilitate de mobilitate urbanistică
- Possibilitate de amenajare terasă circulații de tip green roof - în limita C.F.ului care a făcut subiectul PUZ - n. 100 urban
- Platformă depozitare selectivă a deșeurilor

ZONE VERZI AMENAJATE

- Vegetație de talie medie și mare propusă
- Zone verzi amenajate

FUNCȚIUNI EXISTENTE

- Locuire colectivă în ansambluri rezidențiale - Maxim P+4
- Locuire individuală - izolată pe lot P+M sau P+I
- Funcțiuni sportive și de agrement
- Baza sportivă Unirea
- Teren vînat

BILANT TERITORIAL

SITUAȚIA EXISTENTĂ	mp	SITUAȚIA PROPUȘĂ	mp
Circulații carosabile	1496	Circulații carosabile	4881
		Circulații ocazionale carosabile	9627
		Circulații ocazionale carosabile adiacente locuințelor colective	418
Circulații pietonale	1194	Circulații pietonale	1224
Spații verde amenajate	707	Spații verde amenajate	692
Spații de parcare	1019	Spații de parcare	969
Terene sportive		Terene sportive	
Parcuri locale	72	Parcuri locale	72
Terene vînat	485		
	1830		
		Lot propus pentru complex multifuncțional - din care:	2865
		Edificabil	2191
		Spații verde amenajate	261
		Spații pietoni amenajate	289
Total	6813		6813

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

Procent de acoperșire a terenului (POT) maxim: 60%
Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim: 1,8
Regim de înălțime maxim: D+P+1, dar nu mai mult de 12 m la cornișă.

NOTĂ: Pentru înlocuirea prezentei planșe au fost folosite informații puse la dispoziție de către Beneficiar. Proiectantul își asumă răspunderea și a se baza pe aceste date și informații și a le considera exacte și complete.

Titlul proiectului:	PLAN URBANISTIC ZONAL Construire, dotare și operationalizare complex multifuncțional - activități educative, culturale, recreative, socio-culturale Municipiul Alba Iulia, județul Alba Conținut Certificat de Urbanism nr. 377 din 13.03.2018
Beneficiar	MUNICIPIUL ALBA IULIA str. Căminarilor, nr. 5A, Municipiul Alba Iulia, jud. Alba
Proiectant general	ARHITECT MAGDA Str. Fântâna nr. 11, Alba Iulia, jud. Alba Nr. înreg. 2011/174205, CUI 802.2008018 E-mail: arhitectmagda@yahoo.com Web: www.arhitectmagda.ro Tel: +4 0752 424939
Proiectant de specialitate urbanism	URBAN SYNAPSE Str. Alexandru Ioan Cuza nr. 13, Bl. 2, Alba Iulia Nr. înreg. 2011/174205, CUI 802.2008018 E-mail: urban.synapse@gmail.com Web: www.urban.synapse.ro Tel: +4 0752 188 398, +4 0752 736 246
Data de recunoaștere documentație:	
Șef proiect:	urb. DAMIAN Alexandru Ioan urb. DAMIAN Alexandru Ioan urb. DAMIAN Laura
PROIECTAT /DESENAT	
FAZA PROIECT:	PLAN URBANISTIC ZONAL
Denumire planșă:	84. REGLEMENTĂRI URBANISTICE
Locație:	Intravilan, Municipiul Alba Iulia Strada Marcus Aurelius, nr. 45, nr. CF 103640
Format planșă:	A1 (594 x 841 mm)
Număr proiect:	4/2018
	septembrie 2018
	Scara 1:500

Acest document este proprietatea intelectuală a Arhitectului Magda SRL și Urban Synapse SRL. Încăperea, modificarea sau folosirea în altă destinație decât cea prevăzută în contract și planșă sau a părților acestora fără aprobarea scrisă de autor. Documentul este valabil numai în scopul pentru care a fost emis.