



**MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

**PROIECT NR. 90 /2018**

**ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA  
INDUSTRIALA**

intravilan, Mun. ALBA IULIA, judetul Alba

**BENEFICIARI: TOPA MARIANA DANA**

**PROIECTANT : BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA – MIREA IULIAN ILIE**

**COLECTIV DE ELABORARE:**

▪ **ARHITECTURA SI URBANISM : ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2018

Exemplar nr. **2**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

## **BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE**

### **PIESE SCRISE**

#### **MEMORIU DE PREZENTARE**

1. INTRODUCERE
  - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
  - 1.2. Obiectul P.U.Z.
  - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
  - 2.1. Evolutia zonei
  - 2.2. Incadrarea in localitate
  - 2.3. Elemente ale cadrului natural
  - 2.4. Circulatia
  - 2.5. Ocuparea terenurilor
  - 2.6. Echiparea edilitara
  - 2.7. Probleme de mediu
  - 2.8. Obtiuni ale populatei
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
  - 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
  - 3.2. Prevederi ale P.U.G.
  - 3.3. Valorificarea cadrului natural
  - 3.4. Modernizarea circulatiei
  - 3.5. Zonificare functionala – reglementari
  - 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
  - 3.7. Protectia mediului
  - 3.8. Obiective de utilitate publica
4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE
  - 5.1. Avize si acorduri conform CU

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

### **PIESE DESENATE**

- |                                             |          |
|---------------------------------------------|----------|
| 1. Incadrarea in teritoriu                  | plansa 0 |
| 2. Situatia existenta si disfunctionalitati | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare    | plansa 2 |
| 4. Proprietatea asupra terenurilor          | plansa 3 |

**INTOCMIT,  
arh. MIREA IULIAN**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### □1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

|                                                           |                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ▪DENUMIRE LUCRARE:                                        | ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA<br>intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba |
| ▪NR. PROIECT:                                             | 90/2017                                                                                         |
| ▪BENEFICIAR:                                              | TOPA MARINA DANA                                                                                |
| ▪ADRESA OBIECTIV:                                         | intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba                                                       |
| ▪FAZA:                                                    | PUZ                                                                                             |
| ▪PROIECTANT GENERAL:                                      | Birou individual de arhitectura – Mirea Iulian Ilie                                             |
| ▪COLECTIV ELABORARE,<br>SUBPROIECTANTII,<br>COLABORATORI: | URBANISM – arh. MIREA IULIAN                                                                    |
| ▪DATA ELABORARII:                                         | 2018                                                                                            |

menținerea funcționalității MI zona mixta situata in zona industrială-servicii, comert/activități de producție, realizarea de parcele (lot minim 2500mp) pentru construirea clădirilor industriale și dezvoltarea unei străzi pentru facilitarea accesului la loturile nou create.

#### □1.2. OBIECTUL P.U.Z.

##### **Solicitări ale temei program**

În cadrul amplasamentului studiat, tema de proiectare solicită:

- menținerea funcționalității MI-zona mixta situate in zona industrială-servicii, comert/activități de producție
- realizarea de parcele (lot minim 2500mp) pentru construirea clădirilor industrial
- dezvoltarea unei străzi pentru facilitarea accesului la loturile nou create

##### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform regimului juridic, terenul studiat este amplasat în intravilanul Mun. Alba Iulia, cu acces din strada Biruintei și se află în proprietatea TOPA MARINA DANA în cota de 1/1 parti.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

Conform regimului economic folosinta actuala a terenului este curti constructii si arabil.

Conform regimului tehnic terenul studiat prin prezentul P.U.Z. este situat in intravilan si este inscris in:

**C.F. 107320 nr. cad. 107320, S = 91250mp**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se urmareste mentinerea functionalitatii MI- zona mixta situata in zona industrială-servicii, comerț/activități de producție, realizarea de parcele noi cu o suprafata de minim 2500mp pentru construirea cladirilor industriale si dezvoltarea unei strazi care va facilita accesul la loturile nou create.

Conform indentificarii in teren a amplasamentului, zona studiata se afla in teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia, Jud. Alba si are ca vecini:

- la nord de teren proprietate privata
- la est de teren drum de exploatare
- la sud de teren proprietate privata
- la vest de teren DN1(E81)

### **□1.3. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- certificat de urbanism
- studiu de oportunitate
- extras carte fond funciar
- ridicare topo;
- P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia;
- alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

**Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.Z.**

- Ridicare topografica a terenului studiat.

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII**

### **□2.1. EVOLUTIA ZONEI**

**Date privind evolutia zonei**

In prezent, destinatia functionala a terenului este:

- teren arabil, situat in intravilan – in suprafata totala de 91250 mp.

**Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

#### **Regimul juridic:**

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Alba Iulia – Oarda de Jos.

Natura proprietatii: private a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Terenul se afla partial in zona de protectie a magistralei de apa.

#### **Regimul economic:**

Folosinta actuala: arabil – 91250mp



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conform PUG aprobat, UTR=MI zona mixta situate in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie

Reglementari fiscal- conform certificatului de atestare fiscala nr. 75932 eliberat de Primaria municipiului Alba Iulia la data de 03.08.2018 se raporteaza la zona D de impozitare – coeficientul de corectie de 2.10 prevazut de Legea nr. 351/2001 se aplica la regularizarea taxei de autorizare

Conform prevederilor art. 23 alin.(3) din L.50/1991 terenul intravilan destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitive, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de impunere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol, definitive, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de imounere, puteti opta la scoaterea din circuitul agricol doar a unei parti din terenul detinut. Pentru indeplinirea acestei proceduri, autorizatia de construire va fi insotita de documentatia tehnica cadastrala.

### **Regimul tehnic:**

POT = 40%, CUT 1,6

Regimul de aliniere a terenului fata de drumurile adiacente – la drum national – DN1 si la strada Sebesului

Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – Retragerile fata de proprietatile vecine – conform Regulament local de urbanism al PUG – Cod civil, Pompieri

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

- 10.00m retragere de la aliniament la strazile de categoria I-a si a II-a
- 6.00m pe strazile de categoria a III-a

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care aceasta nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic)

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6.00m

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00m

Amplasarea cladirilor unele fata de altele:

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6.00m

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme specifice

Hmax=12.0m

Echipare edilitar:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele existente in zona

Circulatii si accese: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie avand o latime de minim 4.00m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

Parcagele se vor amenaja in incinta proprie.

### **□2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

#### **Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii**

Ca pozitie fata de Mun. Alba Iulia, terenul studiat se afla in intravilan in apropierea limitei intravilanului municipiului Alba Iulia spre municipiul Sebes cu acces din strada Biruintei având ca vecinatati definite urmatoarele limite:

- la nord de teren proprietate privata
- la est de teren drum de exploatare
- la sud de teren proprietate privata
- la vest de teren DN1(E81)

### **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

#### **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reseaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale**

Amplasamentul este inserat in zona industriala, terasa plana a raului Mures.

Reteaua hidrografica in zona studiata este reprezentata de raul Mures care colecteaza afluentii din zona.

### **□2.4. CIRCULATIA**

#### **Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz :**

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Biruintei prin drumul de exploatare aflat in partea estica a terenului studiat.

#### **Capacitati de transport, greutate in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati**

In zona predominant este transportul rutier.

### **□2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

#### **Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata**

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil* .

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *curti constructii si teren arabil*.

#### **Relationari intre functiuni**

Zona este ocupata in mare parte cu teren agricol in intravilan, zona studiata fiind amplasata in apropierea limitei intravilanului municipiului Alba Iulia spre municipiul Sebes.

Strada Biruintei asigura in bune conditii accesul la zona studiata.

#### **Asigurarea cu spatii verzi**

- terenurile din zona studiata si din imprejurimi sunt terenuri curti constructii si arabil.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

### **Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine**

Terenul nu este situat in zona cu riscuri naturale.

### **Principalele disfunctionalitati**

- nu este cazul

## **□2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

### **2.6.1. Alimentarea cu apa si canalizare**

Pe strada Biruintei exista retele de alimentare cu apa si canalizare.

### **2.6.2. Alimentarea cu energie electrica**

Pe strada Biruintei exista o retea de alimentare cu energie electrica LEA0.4kV.

### **2.6.3. Alimentarea cu gaze naturale**

Pe strada Biruintei exista o retea de alimentare cu gaze naturale in regim de joasa presiune.

## **□2.7. PROBLEME DE MEDIU**

In urma efectuarii observatiilor directe pe teren se constata ca acesta este stabil nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore care sa puna probleme pentru amplasarea functiunilor propuse prin actualul PUZ.

Nu sunt semnalate probleme de mediu.

### **Relatia cadrul natural - cadrul construit**

Nu sunt prevazute nici un fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

### **Evidentierea riscurilor naturale si antropice**

Nu este cazul.

### **Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona**

Nu este cazul.

### **Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

Nu sunt prezente valori de patrimoniu pe terenul studiat.

## **□2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

### **Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei este in curs de derulare.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA**

### **□3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 pentru zonele aferente P.U.Z.-ului.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

Din punct de vedere al geomorfologiei majore, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a culuarului Muresului. Strict amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de pod/frunte a unui umar al terasei inferioare cu altitudine relativa de cca. 6.00-12.00m; zona in malul stang al raului Mures.

Studiile geotehnice efectuate pe amplasamentele vecine s-au evidentiat conditiile geotehnice si hidrogeotehnice si un profil litologic cu o succesiune a straturilor dupa cum urmeaza:

- Sol vegetal argilos nisipos negru cafeniu pana la 0.00 la - 0.50 m
- Argila nisipoasa, cafenie galbuie, plastic consistenta la plastic vartoasa pana la -0.50 la -1.50m
- nisip fin mediu cu liantar gilos-prafos, cafeniu galbui la cenusiu, uscat –umed cu indesare ridicata de la -1.50 la - 2.40
- pietris cu nisip si bolovanis, cenusii la bronz ruginii, indesare ridicata umede saturate de la -2.40 la -3.00 m.

Panza fratica se afla la adancimi de 4.50 – 5.00 m fata de terenul natural.

- Presiunea conventionala ce se va lua in calcul va fi de  $P_{conv.}=290$  Kpa. conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare,  $D_f = -2,00$  m si latimea talpii  $B= 1,00$  m;
- Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" avand  $a_g = 0,08g$  si  $T_c = 0,7$  sec
- adancimea de inghet in zona studiata, conform STAS 6054/77, este de - 0.90m –1.00 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat

### **□3.2. PREVEDERI ALE PUG**

In P.U.G.-ul Mun. Alba Iulia, zona studiata este situata în intravilan, folosinta actuala fiind de teren agricol-arabil.

Prin P.U.Z. se prevede ca zona sa isi pastreze functiunea.

### **□3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Se recomanda pastrarea ambiantei specifice zonei.

### **□3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Accesul la perimetrul investitiei se va face din strada Biruintei prin drumul de exploatare situat in partea estica a terenului studiat.

### **□3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Terenul studiat este amplasat in intravilanul Mun. Alba Iulia, in zona industrială, de pe teritoriul administrativ al mun. Alba Iulia, folosinta actuala fiind de teren agricol arabil.

Scopul investitiei este dezvoltarea zonei industriale prin crearea unor parcele noi pentru a deservi constructiilor cu scop industrial.



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

| BILANT TERITORIAL                                                                    |          |     |        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------|------|
| ZONE FUNCTIONALE                                                                     | EXISTENT |     | PROPOS |      |
|                                                                                      | mp       | %   | mp     | %    |
| SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE din care:                                               | 91250    | 100 | 91250  | 100  |
| MI - zona mixta situata in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie | 91250    | 100 | 91250  | 100  |
| ZONA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI INDUSTRIALE                                           | -        | -   | 87418  | 95.8 |
| ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA din care:                                         | -        | -   | 3832   | 4.2  |
| Suprafata aferenta trotuarelor                                                       | -        | -   | 2737   | 2.99 |
| Suprafata aferenta drumurilor                                                        | -        | -   | 1095   | 1.2  |

### □3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

#### 3.6.1. Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere

Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

#### 3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

#### 3.6.3. Alimentarea cu gaz

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordarea la reseaua existenta in zona.

#### 3.6.4. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate pe baza de contract.

### □3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Nu vor fi efecte negative asupra mediului, deoarece activitatea propusa nu este generatoare de poluanti de mediu. Nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie. In apropierea ariei studiate nu exista zone de protectie sau care sunt vulnerabile din punct de vedere al mediului.

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului, dupa aprobarea in Consiliul Local .

Intocmit:  
arh. MIREA IULIAN



**MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z. ELABORARE PUZ PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA intravilan, Mun. Alba Iulia, judetul Alba**

### **CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

#### **I. DISPOZITII GENERALE**

1. Rolul R.L.U.
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

#### **III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

5. Unitati si subunitati functionale

#### **IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE**

#### **V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

## **I . DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarilor aferente zonei studiate denumita "ELABORARE P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA " amplasata in intravilanul pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z..

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

### **Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului**

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

### **Articolul 3. Domeniul de aplicare**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la:

Terenul situat in intravilan aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Alba Iulia, jud. Alba, zona care face parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR MI** – zona mixta situata in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- zona domeniului privat, cuprinzand terenul agricol - arabil si curti constructii
- domeniul public, cuprinzand caile de acces in zona

## **II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA**

### **Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.**

4.1. Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii ).

### **Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public**

5.1. Materiale si tehnici de lucru utilizate la constructii noi si la lucrarile de supraetajare si modernizare.

Constructiile vor fi realizate din materiale durabile, incombustibile.

Finisajele interioare si exterioare vor putea fi realizate din materiale traditionale cat si din materiale moderne cu conditia executarii cu materiale de buna calitate si cu executie de calitate, si a corelarii imaginii propuse cu specificul functiunii de baza a investitiei.

5.2. Siguranta si stabilitatea constructiilor

Se interzice demolarea de pereti chiar si subtiri, crearea de goluri in zidurile interioare si exterioare, demolarea unor elemente din structura sarpantei sau orice alte modificari ce ar putea afecta stabilitatea constructiilor.

Oricare din modificarile enumerate mai sus se pot autoriza si executa doar pe baza unei documentatii avizate de catre Inspectoratul de Stat Pentru Calitatea in Constructii.

5.3. Lucrari de organizare de santier

Lucrarile de organizare de santier vor fi rezolvate pe terenul proprietarului. Constructorul va fi amendat pentru depozitarea de materiale pe domeniul public, pentru murdarirea sau degradarea domeniului public.

5.4. Lucrari ce se pot executa fara autorizatie de constructie:

- reparatii la imprejmui, acoperisuri, terase, invelitori atunci cand nu se schimba forma acestora si materialele din care sunt executate;
- reparatii si inlocuiri de tamplarie interioare si exterioare daca se pastreaza forma golurilor si a tamplariei;



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

- zugraveli si vopsitorii interioare;
- zugraveli si vopsitorii exterioare daca nu se modifica elementele de fatada si culorile cladirilor situate pe artera principala de circulatie;
- reparatii si modificari la instalatiile interioare;
- montarea aparatelor individuale de climatizare sau contorizarea consumurilor de utilitati;
- reparatii si inlocuiri de pardoseli;
- reparatii si inlocuiri la finisaje interioare si exterioare: tencuieli, placaje si altele asemenea, fara modificarea calitatii si aspectului elementelor constructive.

### **5.5. Cerinte privind izolarea fonica**

In cazul in care in acelasi imobil se afla spatii cu destinatie diferita se vor lua masuri de protectie fonica a diverselor activitati. Aceleasi masuri se vor lua in cazul separarii intre spatii cu alta destinatie si locuinte si intre locuinte.

Masurile de protectie fonica vizeaza elementele de planseu, de pereti de separatie intre functiuni sau locuinte diferite, cat si izolarea instalatiilor comune ce ar putea transmite zgomotul.

### **5.6. Apararea interesului public**

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

## **Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1. Amplasarea fata de aliniament.**

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege retragerea constructiilor fata de limita dintre domeniul public si domeniul privat ( drumuri, strazi).

- 10.00m retragere de la aliniament la strazile de categoria I-a si a II-a
- 6.00m pe strazile de categoria a II-a
- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate in cazul in care aceasta nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic)
- In toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 6,00m
- In toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6.00m
- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6.00m
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă fatadele opuse nu sunt accesibile în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme specifice

### **6.2. Vederea directa.**

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

### **6.3. Inaltimea constructiilor.**

Inaltimea maxima admisibila este 12.00m.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

### **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

7.1. Autorizarea executarii construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice direct sau prin servitute.

Caracteristicile acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculează pe parcelă rămasă după dezmembrare.

### **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.O.T.A. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară.

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

9.2. Condiții de parcelare.

Proprietarul va accepta alinierea și lărgirea de stradă impusă de Primărie pe baza planurilor de sistematizare.

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

- pentru activități productive mici parcelele vor avea o suprafață de minim 1.000 mp și un front minim la strada de 20,00 metri.

### **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de întreprinderi, spații verzi și garaje.**

10.1. Datorită caracterului particular al investiției, întreprinderea se va face cu respectarea legislației în vigoare și a limitelor de proprietate materializate în documentațiile topografice de întăbulare și parcelare – vizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

10.2. Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **10.3. Parcaje, garaje.**

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;

În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

### **10.4. Spații plantate.**

Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizată și amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.

Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, în special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;

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.

### **10.5. Depozitarea și colectarea gunoierului.**

Pentru fiecare obiectiv, provizoriu sau definitiv, se va amenaja o platformă ecologică de sortare și depozitare a gunoierului, echipată cu europubele. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Este obligatorie realizarea de contracte cu firmele de salubritate sau cu Autoritatea locală, în cazul în care aceasta gestionează salubritatea localității.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă și să fie la cel puțin 15 m de ferestrele clădirii.

## **III . ZONIFICAREA TERITORIULUI**

### **Articolul 11. Unități și subunități funcționale.**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

11.1. Prin P.U.Z. se prevede ca zona studiata sa isi mentina functiunea zonei din care face parte, asa cum a fost ea definita in PUG Alba Iulia = **UTR MI-zona mixta situata in zona industriala-servicii, comert/activitati de productie**

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

### **Continutul Regulamentului**

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

### **1- Generalitati**

- 1.1. – Definirea zonei;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

### **2- Utilizare functionala**

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

### **3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii.

## **V. ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM**

Planșele care cuprind delimitarea și repartitia unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

Stabilirea U.T.R. -urilor s-a făcut în cadrul acestui P.U.Z și se preiau ca atare. Zona studiata in acest P.U.Z. nu are instituit un regim urbanistic special.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-a stabilit ca zona studiata face parte.

## **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert/activitati de productie**

### **1. Generalitati**

#### **1.1 Tipuri de zone functionale**



## MIREA IULIAN ILIE

Birou Individual de Arhitectura

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

Zona cuprinde: suprafata de teren amplasata pe teritoriile administrativ al municipiului Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. s-a stabilit ca zona studiata sa isi pastreze functiunea de **UTR MI – zona mixta situata in zona industrială – servicii, comerț/activități de producție.**

**1.2. Funcțiunea dominantă a zonei:** activități de producție, servicii

**1.3. Funcțiuni complementare admise:** parcaje la sol și multietajate, stații de întreținere și reparații auto, stații de benzină, comerț, alimentație publică și servicii personale, locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților.

## 2. Utilizare funcțională

### 1.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

### 2.2. Utilizări admise cu condiții:

- depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- depozite și complexe vânzări en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi.
- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru volume mari de materie primă și produse;
- în cazul conversiei funcționale este necesară identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate.

### 2.3. Utilizări interzise:

- localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic ridicat;
- amplasarea pe DN și DJ a activităților care prin natura lor au un aspect dezagrabil (depozite de deseuri metalice, depozite de combustibili solizi, etc.); astfel de unități vor fi retrase de la circulațiile principale de acces în oraș și de la linia de cale ferată principală și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.
- pentru Ferma de pasări -S.C.Transavia-Paclisa, în urma „Studiului de Impact” s-a redus zona de protecție sanitară la 250m (din care 10m alocati pentru crearea perdelei de verdeata spre ferma). Sub această distanță se interzice construcția de locuințe colective (creșterea numărului populației expuse crește riscul de apariție a îmbolnăvirilor). Pentru locuințele individuale autorizarea construcției va fi



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

conditionata de acordul notarial al proprietarului privind asumarea prezentei fermei si a posibililor factori de disconfort, in special miros.

### **3 . Conditii de amplasare si configurarea constructiilor**

#### **3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

##### **3.1.1. Amplasarea fata de aliniament**

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
  - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

##### **3.1.2. Inaltimea constructiilor**

Constructiile vor avea inaltimea maxima 12.00m

##### **3.1.3. Orientarea fata de punctele cardinale**

- nu este cazul

##### **3.1.4. Vederea directa.**

Ferestrele se vor amplasa respectandu-se Codul Civil.

#### **3.2. Regului cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

##### **3.2.1. Accese carosabile**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație având o lățime de minim 4.00 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesese în parcele, din străzile de categoria a II-a se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- 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.

Caracteristicile acceselor trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

##### **3.2.2. Accese pietonale**

Din strada ce urmeaza a fi modernizat aflat in partea estica a terenului studiat.

#### **3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara**

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele subterane de apă.

#### **3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunea terenurilor pentru constructii**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : mirea\_iulian@yahoo.com;

---

### **POT - Procentul de ocupare a terenului**

- pentru activitati productive mici parcelele vor avea o suprafata de minim 1.000 mp si un front minim la strada de 20,00 metri.

Procentul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **POT maxim = 40%** pentru constructii cladiri.

### **CUT- Coeficientul de utilizare a terenului.**

Reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **CUT = 1.6**, pentru constructii cladiri.

### **3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejurii**

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel utilizata si amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității.
- suprafetele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor, in special a celor care sunt totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință;
- 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.
- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2.00 metri din care un soclu de 0.60 m. și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2.50 metri distanță, cu un al doilea gard transparent de 2.50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice;

### **3.6. Reguli cu privire la amplasarea cladirilor fata de aliniament**

- regimul de construire poate fi izolat sau cuplat
- prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrare și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de :
  - 10,00 metri pe străzile de categoria I-a și a II-a;
  - 6,00 metri pe străzile de categoria a III-a.

### **3.7. Reguli cu privire la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**



## **MIREA IULIAN ILIE**

Birou Individual de Arhitectura

**Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba**

CIF RO20883470/2007, cont RO43 BTRL RONC RT02 06753801 Banca Transilvania Alba;

Tel. 0258 832989; Fax. 0258 832969; e-mail : [mirea\\_iulian@yahoo.com](mailto:mirea_iulian@yahoo.com);

---

- clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);
- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6.00 metri;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6.00 metri;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A ,MI, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 metri de la nivelul solului.

**Intocmit:**  
**arh. MIREA IULIAN**

## **1. Raport de specialitate**

**TOPA MARINA DANA** solicita Consiliului Local al municipiului Alba Iulia, **avizarea** documentatiei PUZ – REGLEMENTARE ZONA INDUSTRIALA, ALBA IULIA, DN1 – STRADA SEBESULUI, FN.

Documentatia a fost intocmita de: SC ARHIMAR PROIECT SRL

**OBIECTUL P.U.Z.-ului:** Documentatia propune mentinerea zonei mixte MI, stabilite conform PUG, realizarea de parcele (lot minim 2500 mp) pentru construirea cladirilor industriale, dezvoltarea unei strazi pentru facilitarea accesului la loturile nou create.

### **PROPUNERI – REGLEMENTARI**

#### **1. REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Alba Iulia – Oarda de Jos.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

#### **2. REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** arabil – 91 250 mp.

**Funcțiunea aprobată / reglementată** – UTR = MI zona mixta situata in zona industriala – servicii, comert / activitati de productie.

#### **3. REGIMUL TEHNIC**

**Regimul de construire propus:** izolat.

**Regimul de aliniere a terenului fata de strada:** la drum national DN1 si la strada Sebesului.

**Regim de aliniere a constructiilor fata de strada:** 10 m de la strazile de categoria I si II; 6 m de la strazile de categoria III.

**Retrageri fata de proprietatile vecine:** conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

**Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** conform RLU al prezentei documentatii PUZ.

**Regim maxim de inaltime:** man 12 m

**POT max. = 40% CUT max. = 1.60.**

**Organizarea circulatiei, accese, parcaje:** Accesul auto si pietonal se realizeaza din DN1 si din strada Sebesului (propusa spre modernizare prin prezenta documentatie). Parcajele se vor amenaja in incinta proprie.

**Echiparea tehnico-edilitara:** Constructiile se vor 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 va fi prezentata la aprobare conform legislatiei in vigoare; documentatia intruneste conditiile de avizare.***

*In sedinta Comisiei de organizare si dezvoltare urbanistica si in sedinta Comisiei tehnice de urbanism, ambele din data de 12.11.2018, s-a primit aviz FAVORABIL, fara conditii.*

Alba Iulia, 14.11.2018

*p. Arhitect Sef,*  
**Alexandru Romanitan**

*Intocmit,*  
**Sorin Cristian**

[illegible]

Diagrama prezintă o secțiune transversală a unei străzi urbane, etichetată "Etapa a II-a". Diagrama prezintă o secțiune transversală a drumului cu diverse benzi și elemente de infrastructură. În partea stângă, se află o zonă pietonală (Trotuar) cu o lățime de 1.850, urmată de o zonă verde (Zona verde) de 0.600. Pe partea dreaptă, există o zonă verde (Zona verde) de 0.600, o pistă de biciclete (Pista biciclete) de 1.500 și un trotuar de 1.000. În centrul drumului, sunt marcate două limite de drum (Limita DN existentă) cu o lățime de 3.500 între ele. În partea de sus, sunt indicate direcțiile "Spre Sebes" și "Spre Alba". În partea de jos, sunt marcate "Limita de proprietate existentă" și "Limita de proprietate propusă". În partea de jos dreaptă, sunt indicate "Teren (Topa De)".

Diagrama de plan a două axuri pentru un vehicul cu două axe. Se arată două mașini parcate pe o suprafață asfaltată, cu dimensiunile de 3.000 mm între axele din față și 6.000 mm între axele din spate. Se indică și limita de proprietate și axul drumului.

Diagrama de secțiune transversală a unei străzi cu două benzi de circulație. Se arată trotuarul, pista pentru biciclete, benzile de circulație pentru autoturisme și axul drumului. Sunt indicate dimensiunile în metri: trotuarul are 1.000m, pista pentru biciclete are 2.000m, fiecare bandă de circulație are 3.500m. Dimensiunile totale sunt 3.000m pentru partea cu trotuar și 7.000m pentru partea cu două benzi de circulație, rezultând o lățime totală de 10.000m.

 Limita zonei studiate  
 Limita de proprietate  
 Limita Intravilan  
 Retragere fata de aliniament

II. Zonificare functionala

**MI - zona mixta situata in zona industriala**

**POT Max 40% CUT Max 1.6**

**H max = 12.00m**

 Zona aferenta constructiilor industriale  
 Zona aferenta domeniului privat, cu interdictie definitiva de construire, utilizata pentru amenajare zone verzi

III. CAI DE COMUNICARE

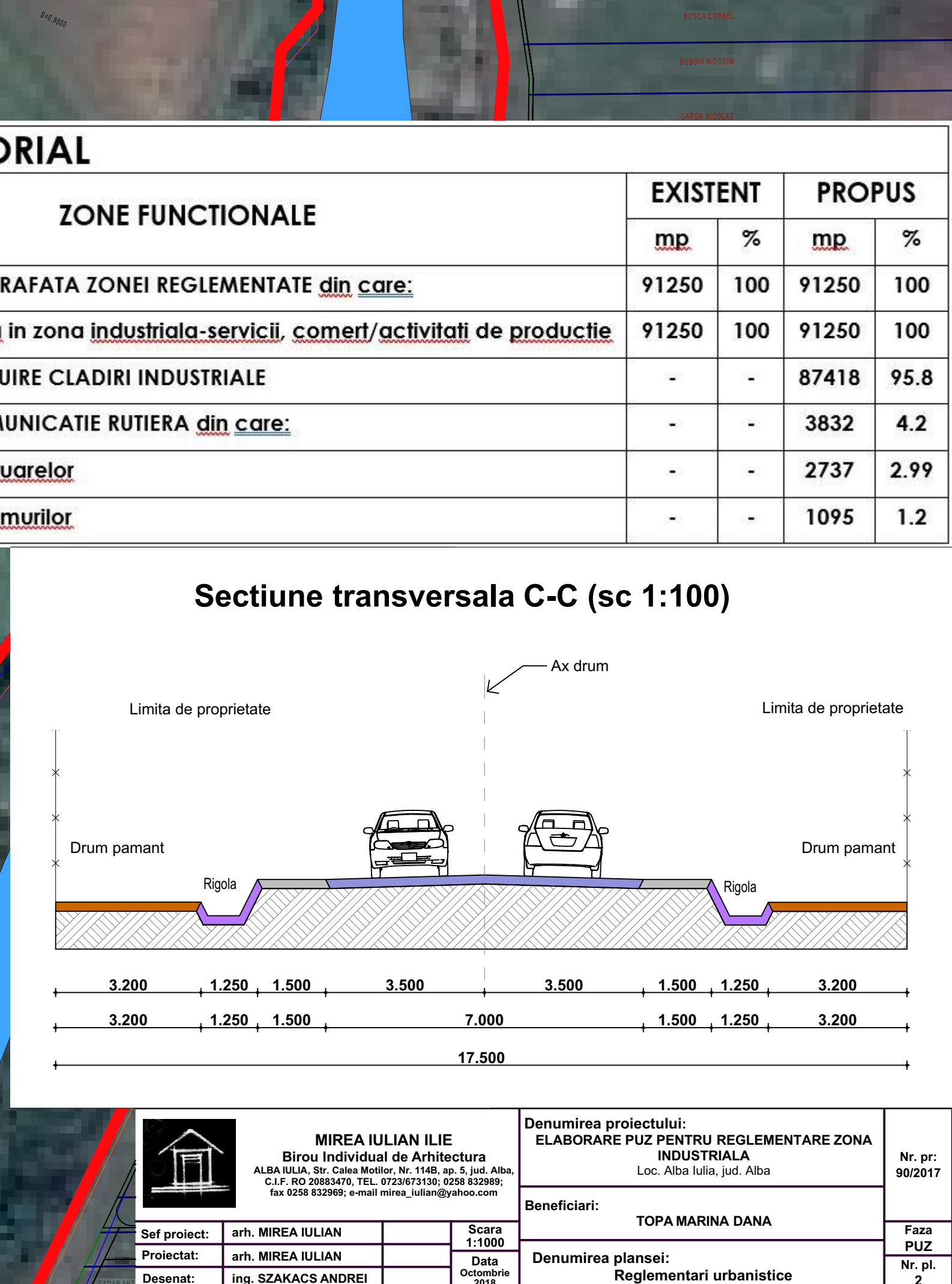
 Drum National  
 Drum de exploatare  
 Linie Cale Ferata  
 Drum propus spre dezvoltare (str. Sebesului)  
 Trotuar propus  
 Drum exploatare-dezvoltare propusa

IV. ECHIPARE EDILITARA

 Firul 1 si 2 de apa

V. ZONE DE PROTECTIE - INTERDICTIE

 Zona de protectie a firului 1 si 2 de apa, 10m din ax  
 Zona de protectie a drumului national DN-E91, 22m din ax



| BILANT TERITORIAL                                                                                  |          |     |        |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------|------|
| ZONE FUNCTIONALE                                                                                   | EXISTENT |     | PROPUS |      |
|                                                                                                    | mp       | %   | mp     | %    |
| SUPRAFATA ZONEI REGLEMENTATE <u>din care:</u>                                                      | 91250    | 100 | 91250  | 100  |
| MI - zona <u>mixta situata</u> in zona <u>industriala-servicii, comert/activitati de productie</u> | 91250    | 100 | 91250  | 100  |
| ZONA PENTRU CONSTRUIRE CLADIRI INDUSTRIALE                                                         | -        | -   | 87418  | 95.8 |
| ZONA CAILOR DE COMUNICATIE RUTIERA <u>din care:</u>                                                | -        | -   | 3832   | 4.2  |
| <u>Suprafata aferenta trotuarelor</u>                                                              | -        | -   | 2737   | 2.99 |
| <u>Suprafata aferenta drumurilor</u>                                                               | -        | -   | 1095   | 1.2  |

Diagrama de planșă prezintă o secțiune transversală a unei drumuri cu două benzi de circulație. Se arată două mașini în benzi, rigole de drenaj pe ambele părți și dimensiunile în metri. Dimensiunile sunt simetrice față de axa drumului. Dimensiunile de la marginea drumului la axă sunt: 3.200, 1.250, 1.500 și 3.500 metri. Dimensiunile de la axă la marginea drumului sunt: 3.500, 1.500, 1.250 și 3.200 metri. Dimensiunile totale de la marginea stângă la marginea dreaptă sunt: 7.000 metri pentru partea de asfalt și 17.500 metri pentru întreaga secțiune, inclusiv rigolele și zonele de drenaj.



**MIREA IULIAN ILIE**  
**încăput Individual de Arhitectura**  
 IULIA, Str. Calea Motilor, Nr. 114B, ap. 5, Jud. Alba,  
 RO 20883470, TEL. 0723/673130; 0258 832989;  
 258 832969; e-mail mirea\_iulian@yahoo.com

|                   |  |                  |
|-------------------|--|------------------|
| <b>A IULIAN</b>   |  | <b>Scara</b>     |
| <b>A IULIAN</b>   |  | <b>1:1000</b>    |
| <b>ACS ANDREI</b> |  | <b>Data</b>      |
|                   |  | <b>Octombrie</b> |
|                   |  | <b>2018</b>      |

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea proiectului:<br><b>ELABORARE PUZ PENTRU REGLEM<br/>INDUSTRIALA</b><br>Loc. Alba Iulia, jud. Alba |
| Beneficiari:<br><b>TOPA MARINA DANA</b>                                                                    |
| Denumirea plansei:<br><b>Reglementari urbanist</b>                                                         |

|                    |
|--------------------|
| Nr. pr:<br>90/2017 |
| Faza<br>PUZ        |
| Nr. pl.<br>2       |