

**REFERAT DE APROBARE**  
**privind**

**REGULAMENTUL LOCAL**  
*pentru aprobarea investițiilor private și publice*  
**în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia**

Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a Municipiului Alba Iulia.

Primarul municipiului Alba Iulia, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local, cu scopul realizării unei gestionări spațiale eficiente a teritoriului urban care ”să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări”( art. 1, alin. 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

Obiectivul principal al regulamentului constă în gestionarea spațială eficientă a teritoriului urban, așa cum a fost definite aceasta în aliniatul anterior, prin reglementarea procedurilor de aprobare a investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza municipiului Alba Iulia, asigurând:

- completarea cadrului legal privind procedurile de coordonare a activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism;
- eficientizarea procedurilor interne de aprobare a investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- stimularea dezvoltării controlate a teritoriului și a pieței imobiliare;
- reglementarea funcțiunilor de dotări publice comune;
- creșterea controlată a densității urbane;

Obiectul Regulamentului îl constituie stabilirea condițiilor în care Municipiul Alba Iulia aprobă și susține investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor, precum și obligațiile pe care trebuie să le îndeplinească dezvoltatorii imobiliari / investitorii, respectiv instituțiile publice, în acest scop.

Prin prezentul proiect de hotărâre se propune aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL pentru investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia

**PRIMAR**  
**PLEȘA GABRIEL CODRU**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
MUNICIPIUL ALBA IULIA  
PRIMAR

## PROIECT DE HOTARARE

Pentru aprobarea REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia

Primarul municipiului Alba Iulia,

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 104184/10.09.2021 privind aprobarea Regulamentului local pentru investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia inițiat de Primar prin Direcția Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului,

În conformitate cu prevederile art. 27<sup>1</sup>, alin 1, lit. a, b, c, d din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul,

Având în vedere:

- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;
- HGR nr. 525/1996\*\*\* republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991\*\*\* republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 din 18 ianuarie 1995\*\*\* republicată privind calitatea în construcții
- Ordonanță Nr. 43/1997 din 28 august 1997\*\*\* republicată privind regimul drumurilor
- OUG Nr. 195/2002 din 12 decembrie 2002\*\*\* republicată privind circulația pe drumurile publice
- Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.
- HCL nr. 120/14.04.2016 și HCL nr. 299/26.11.2015 referitoare la unele măsuri de reglementare a amplasării mijloacelor de semnalizare rutieră și a rețelilor de iluminat public pe aliniamente stradale cât și pe unele proprietăți ale persoanelor fizice sau juridice în raport cu arborii ornamentali de pe aceste aliniamente.
- Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007\*\*\* republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
- Legea nr. 422/2001 din 18 iulie 2001\*\*\* Republicată privind protejarea monumentelor istorice
- Ordinul nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate

### CABINET PRIMAR

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

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

Internet: [www.apulum.ro](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)

Facebook: [www.facebook.com/primariaalbaiulia](https://www.facebook.com/primariaalbaiulia)

publică privind mediul de viață al populației

- Legea nr. 46/2008 din 19 martie 2008\*\*\* Republicată - Codul silvic
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Legea nr. 227/2015 Privind Codul Fiscal

În temeiul prevederilor art. 129, alin. (1), alin. (14), art. 139 alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. „a”, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

Propune Consiliului Local să adopte prezenta:

*HOTĂRÂRE:*

**Art.I:** Se aprobă Regulamentul local privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia, conform Anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.II:** Pentru certificatele de urbanism valabile, obținute anterior datei aprobării prezentului regulament, în baza unor documentații de tip PUD/PUZ aprobate, se pot emite autorizații de construire în baza reglementărilor instituite de acestea, cu condiția înregistrării documentației de autorizare până la data de 01 IULIE 2022 inclusiv. Ulterior acestei date, documentația de autorizare va respecta inclusiv condițiile instituite de prezentul Regulament.

**Art.III:** Sarcinile din prezenta hotărâre vor fi duse la îndeplinire de Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Alba Iulia, în colaborare cu alte Direcții ale Administrației Publice, după caz.

**Art.IV:** Prezenta hotarare poate fi contestata in conditiile legii 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

**Art.V:** Hotărârea se comunică:

- Primarului municipiului Alba Iulia
- Instituției Prefectului – Județul Alba
- Direcția Urbanism și Amenajarea Teritoriului
- Serviciul public comunitar pentru cadastru și agricultură
- Direcția Tehnică, Dezvoltare
- Birou Evidență Patrimoniu și Sistem Informatic Geografic

INIȚIATOR  
PRIMAR  
PLEȘA GABRIEL CODRU

AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
JELER MARCEL

## Anexa 1

### REGULAMENT LOCAL privind aprobarea investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia

#### Capitolul 1

#### Generalități

##### Art.1. Preambul

Consiliul local coordonează și răspunde de întreaga activitate de urbanism desfășurată pe teritoriul unității administrativ-teritoriale și asigură respectarea prevederilor cuprinse în documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism aprobate, pentru realizarea programului de dezvoltare urbanistică a Municipiului Alba Iulia.

Primarul municipiului Alba Iulia, prin structura responsabilă cu urbanismul condusă de arhitectul-șef din cadrul aparatului de specialitate, asigură elaborarea de proiecte de strategii de dezvoltare urbană și teritorială pe care le supune aprobării consiliului local, cu scopul realizării unei gestionări spațiale eficiente a teritoriului care "să asigure indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, condiții de locuire adecvate, calitatea arhitecturii, protejarea identității arhitecturale, urbanistice și culturale a localităților urbane și rurale, condiții de muncă, de servicii și de transport ce răspund diversității nevoilor și resurselor populației, reducerea consumurilor de energie, asigurarea protecției peisajelor naturale și construite, conservarea biodiversității și crearea de continuități ecologice, securitatea și salubritatea publică, raționalizarea cererii de deplasări"( art. 1, alin. 5 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul).

##### Art.2. Obiectivul principal al regulamentului

Acesta constă în gestionarea spațială eficientă a teritoriului urban, așa cum a fost definite aceasta în articolul anterior, prin reglementarea procedurilor de aprobare a investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza municipiului Alba Iulia, asigurând:

- completarea cadrului legal privind procedurile de coordonare a activităților de dezvoltare teritorială, amenajarea teritoriului și urbanism;
- eficientizarea procedurilor interne de aprobare a investițiilor private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor;
- stimularea dezvoltării controlate a teritoriului și a pieței imobiliare;
- reglementarea funcțiilor de dotări publice comune;
- creșterea controlată a densității urbane;

##### Art.3. Obiectul Regulamentului

Acesta îl constituie stabilirea condițiilor în care Municipiul Alba Iulia aprobă și susține investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor, precum și obligațiile pe care trebuie să le îndeplinească dezvoltatorii imobiliari / investitorii, respectiv instituțiile publice, în acest scop.

##### Art.4. Cadrul legal

- HGR nr. 525/1996\*\*\* republicată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Legea nr. 50/1991\*\*\* republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Ordinul nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991

- privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 din 18 ianuarie 1995\*\*\* republicată privind calitatea în construcții
  - Ordonanță Nr. 43/1997 din 28 august 1997\*\*\* republicată privind regimul drumurilor
  - OUG Nr. 195/2002 din 12 decembrie 2002\*\*\* republicată privind circulația pe drumurile publice
  - Normele tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.
  - HCL nr. 120/14.04.2016 și HCL nr. 299/26.11.2015 referitoare la unele măsuri de reglementare a amplasării mijloacelor de semnalizare rutieră și a rețelelor de iluminat public pe aliniamente stradale cât și pe unele proprietăți ale persoanelor fizice sau juridice în raport cu arborii ornamentali de pe aceste aliniamente.
  - Legea nr. 24 din 15 ianuarie 2007\*\*\* republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților
  - Legea nr. 422/2001 din 18 iulie 2001\*\*\* Republicată privind protejarea monumentelor istorice
  - Ordinul nr. 119/2014 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
  - Legea nr. 46/2008 din 19 martie 2008\*\*\* Republicată - Codul silvic
  - OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ
  - Legea nr. 227/2015 Privind Codul Fiscal

## Art.5. Definiții

Termenii utilizați în cuprinsul prezentului regulament au următorul înțeles:

### a) **Infrastructura urbană**

Lucrările de echipare cu rețele de utilități adiacente imobilelor, cum sunt: apa, canal menajer, canal pluvial, energie electrică, gaz, iluminat stradal, fibră optică, precum și cele de realizare ale drumurilor propuse (incluzând partea carosabilă, trotuare, plantații de aliniament, locuri de parcare autovehicule, rasteluri și piste de biciclete, semnalizare rutieră etc.), platforme pentru depozitarea gunoiului, spații verzi, locuri de joacă etc;

### b) **Dezvoltator imobiliar / investitor**

Persoana juridică sau fizică ce efectuează toate operațiunile imobiliare, de proiectare de urbanism și proiectare de arhitectură, în vederea construirii, finalizării și predării către beneficiari sau punerii în funcțiune a unor construcții cu diverse funcțiuni, precum și coordonarea surselor de finanțare necesare realizării acestor operațiuni;

### c) **Instituție publică**

Structură funcțională care acționează în regim de putere publică și/sau prestează servicii publice și care este finanțată din venituri bugetare și/sau din venituri proprii, în condițiile legii finanțelor publice.

### d) **PUG / PUZ / PUD**

Plan Urbanistic General / Plan Urbanistic Zonal / Plan Urbanistic de Detaliu

### e) **AC / AD**

Autorizație de construire / Autorizație de demolare

### f) **DTAC / DTAD / DTOE**

Documentație Tehnică de Autorizare a lucrărilor de Construire / Documentație Tehnică de Autorizare a lucrărilor de Demolare / Documentație Tehnică de Organizare a Execuției lucrărilor

### g) **Locuințe semicolective**

Locuințe cu regim de înălțime maxim P+1+M sau P+1+R (etaj retras) ce cuprind în același corp de clădire maxim patru unități de locuit complete (apartamente, cu accese sau scări individuale) și lot folosit

în comun. Inserția locuințelor semicolective este condiționată de respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări ale zonei: POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit, spații verzi, spații de parcare etc.

#### **h) Dotări publice**

terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități tehnico-edilitare publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative teritoriale sau al statului, și destinate deservirii populației unei anumite zone/cartier. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ
- obiective de sănătate
- obiective de cultură
- obiective de sport și recreere
- obiective de protecție și asistență socială
- obiective de administrație publică
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

#### **i) Etaj retras**

Nivel cu înălțime normală, retras pe contur în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4 m și tangentei de 45 grade la acest cerc. (așa cum a fost reglementat prin HCL 195/2012 aferent PUZ Extindere perimetru intravilan Alba Iulia - zona Șeigău-Schit, Zona Terasa Viilor - Podei)

#### **j) Mansardă**

Spațiul util în volumul unui acoperiș normal, având suprafața utilă de maxim 60% din suprafața construită a nivelului imediat inferior.

#### **k) Demisol**

Nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). Dacă prin propunerea arhitecturală se propun accese pietonale sau carosabile direct în spațiul dedicat demisolului, atunci acesta se consideră Subsol/ Parter, în funcție de cota pardoselii față de cota terenului sistematizat.

### **Art. 6. Aplicabilitate**

Prezentul regulament se va aplica dezvoltatorilor imobiliari / investitorilor și instituțiilor publice care vor realiza investiții în domeniul urbanismului și construcțiilor pe teritoriul municipiului, indiferent de destinația lor, inclusiv investițiilor care au în prezent proiectele în curs de elaborare, fiind realizată etapa de aprobare prin HCL a Planului Urbanistic Zonal / de Detaliu (aflându-se în oricare din etapele anterioare emiterii autorizației de construire).



## Capitolul 2

# Aprobarea și avizarea investițiilor

### Art.7. Aprobarea investițiilor

Aprobarea investițiilor în domeniul urbanismului și construcțiilor la nivelul municipiului Alba Iulia se realizează conform prevederilor legale de către:

- a) **Consiliul Local** - prin hotărâri de consiliu local (HCL) pentru investițiile propuse a fi realizate în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ / PUD pentru care se solicită modificări / completări / detalieri ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat, în vigoare, conform legislației specifice;
- b) **Primar** - prin emiterea de autorizații de construire pentru investițiile care respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG / PUZ / PUD aprobat, în vigoare, după caz, și legislația în vigoare.

### Art.8. Avizarea prealabilă a investițiilor

Avizarea prealabilă a investițiilor în domeniul urbanismului și construcțiilor la nivelul municipiului Alba Iulia se va realiza:

- conform prevederilor legale de către:
  - a) **Primar** – prin emitere **Aviz de Oportunitate** pe baza fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, pentru documentații de urbanism de tip PUZ, conform legislației specifice;
  - b) **Arhitectul Șef** – prin emitere **Aviz Tehnic al Arhitectului Șef** pe baza fundamentării tehnice a Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism, pentru documentații de urbanism de tip PUZ / PUD, conform legislației specifice;
- conform procedurilor interne:
  - c) **Primar** – prin semnarea **Avizului Tehnic Municipal** emis atât în faza de PUZ / PUD, cât și în faza de AC/AD.

### Art.9. Avizul Tehnic Municipal

- a) Avizul Tehnic Municipal va fi solicitat prin Certificatul de Urbanism pentru:
  - investiții propuse în baza unei documentații de urbanism de tip PUZ/PUD pentru care se solicită modificări/completări ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG aprobat;
  - investiții care propun afectarea domeniului public al municipiului;
  - investiții care propun extinderea infrastructurii urbane;
  - investiții care presupun renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii către Municipiul Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse;
- b) Avizul Tehnic Municipal este un aviz unic la nivelul instituției, care **va reglementa condițiile tehnice prealabile de autorizare** a investițiilor în domeniul urbanismului și construcțiilor pe raza municipiului Alba Iulia privind:
  - faza PUZ/PUD:
    - intervențiile asupra infrastructurii urbane existente;
    - asigurarea serviciilor și utilităților publice (salubritate, transport public, iluminat public, fibră optică etc.);
    - realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse;
    - spațiile verzi afectate sau propuse;
    - condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în condițiile legii, în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse.
  - faza AC/AD:
    - intervențiile asupra infrastructurii urbane existente (inclusiv cele referitoare la autorizația de

- spargere);
- condițiile specifice pentru organizarea de șantier pe perioada executării lucrărilor de construire;
  - asigurarea serviciului de salubritate atât pe perioada organizării de șantier cât și pe perioada de funcționare a clădirilor propuse;
  - asigurarea serviciului de transport public;
  - realizarea infrastructurii urbane aferente investiției propuse;
  - spațiile verzi afectate sau propuse;
  - condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse.
- c) **Avizul Tehnic Municipal** va fi semnat de către Primar, Secretar, Arhitect Șef și Directorul Administrației Domeniului Public, fiind întocmit de către Direcția Tehnică de Urbanism și Amenajare a Teritoriului, în colaborare cu Administrația Domeniului Public, Direcția Tehnică, Comisia de Circulație, după caz.
- d) **Comisia de circulație** va fi consultată în vederea emiterii **Avizului Tehnic Municipal** pentru următoarele tipuri de investiții:
- documentații de urbanism de tip PUZ/PUD, conform prevederilor legale;
  - investiții amplasate pe străzi de categoria II și III care sunt incomode prin traficul creat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de transport greu),
  - investiții amplasate în zona de intersecție cu sens giratoriu sau la o distanță mai mică de 25m de o intersecție sau trecere de pietoni.
- e) Documentația necesară pentru obținerea **Avizului Tehnic Municipal** se va trimite în format electronic la o adresă ce va fi comunicată în certificatul de urbanism. Documentația va fi semnată, ștampilată și scanată color, în format pdf, și va conține:
- cerere tip, completată, semnată și scanată, cuprinzând datele solicitantului și a investiției propuse;
  - copie certificat de urbanism obținut pentru investiția propusă;
  - extrasul de carte funciară de informare asupra imobilului, teren și/sau construcții și, după caz, actualizat la zi;
  - extras din documentația tehnică sau de urbanism pentru care se solicită avizul, după cum urmează:
    - pentru documentație tip PUZ/PUD: memoriu general, plan de încadrare în zonă, plan de situație existent, planșa de reglementări edilitare, planșa cu proprietatea asupra terenurilor, plan de situație propus (cu propunerea de mobilare), profil transversal propus;
    - pentru documentație tip AC/AD:
      - extras din DTAC/DTAD cuprinzând memoriu general, plan situație existentă, plan situație propusă
      - documentația DTOE.
  - avizele deținătorilor de utilități urbane stabilite prin certificatul de urbanism;
  - studiu de circulație pentru investițiile care se încadrează în categoria celor care necesită consultarea Comisiei de circulație sau un studiu privind traficul nou creat, după caz, conform alin. d) din prezentul articol;
- f) Documentația pentru obținerea Avizului Tehnic Municipal se depune și se înregistrează la autoritatea administrației publice competente numai dacă solicitantul prezintă toate documentele prevăzute mai sus.
- g) Administrația Domeniului Public va transmite solicitantului prin e-mail în termen de maxim 5 zile lucrătoare dacă sunt necesare completări la documentația transmisă,
- h) Termenul de eliberare este de maxim 15 de zile lucrătoare de la data înregistrării documentației complete.
- i) Avizul Tehnic Municipal va fi transmis solicitantului tot în format electronic, însoțit de planșele



reprezentative vizate de către Directorul Administrației Domeniului Public.

### Capitolul 3

## Prevederi specifice

#### Art.10. Intervenții asupra infrastructurii urbane existente

- a) Avizul Tehnic Municipal solicitat pentru intervenții asupra infrastructurii urbane existente va conține condițiile tehnice specifice stabilite de legislația în vigoare, conform Regulamentului privind emiterea „Autorizației de spargere” și refacere a infrastructurii domeniului public și privat al Municipiului Alba Iulia, pentru:
- investiții care propun afectarea domeniului public al municipiului sau sunt realizate la limita proprietății private spre domeniul public;
  - lucrări de branșamente și racorduri executate pe domeniul public la infrastructura tehnico-edilitară existentă (acordul administratorului drumului);
  - lucrări de extindere a infrastructurii tehnico-edilitare existente executate pe domeniul public;
  - amenajare de noi accese/racorduri la infrastructura urbană existentă.
- b) În comisia de recepție a lucrărilor de construire/demolare, în cazul intervențiilor asupra infrastructurii urbane existente și care au avut la bază și un Aviz Tehnic Municipal, va face parte ca invitat și un reprezentant al Administrației Domeniului Public pentru verificarea respectării condițiilor impuse în avizul aferent.

#### Art.11. Realizarea de noi infrastructuri urbane aferente investițiilor propuse

- a) Prezentele norme se vor aplica proiectelor de dezvoltare de tip PUZ/ PUD ce se vor supune dezbaterii după aprobarea prezentului regulament.
- b) Dezvoltorii imobiliari/investitorii pot propune prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, dezvoltarea infrastructurii urbane necesare funcționării/dării în folosință a construcțiilor/amenajărilor propuse, în baza avizelor/acordurilor obținute și conform prevederilor legislației în vigoare.
- c) Cheltuielile aferente dezvoltării infrastructurii urbane propuse sunt suportate integral de către dezvoltatorul imobiliar/investitor, în baza unei declarații autentificate prezentate în acest sens, care va avea anexată documentația supusă avizării/aprobării.
- d) Autorizația de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va emite concomitent sau ulterior emiterii autorizației de construire pentru extinderea rețelelor edilitare aferente noilor infrastructuri urbane propuse.
- e) Efectuarea recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru investiția de bază (clădiri) se va realiza numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente noilor construcții și căi de acces.
- f) În comisia de recepție a lucrărilor de construire, în cazul realizării de noi infrastructuri urbane aferente investiției propuse și care au avut la bază și un Aviz Tehnic Municipal, va face parte ca invitat și un reprezentant al Administrației Domeniului Public pentru verificarea respectării condițiilor impuse în avizul aferent și a standardelor în vigoare.
- g) Recepția la investiția de bază va putea fi semnată doar după îndeplinirea tuturor îndatoririlor ce revin dezvoltatorului imobiliar/investitorului, referitoare la renunțarea la dreptul de proprietate, conform legii, în favoarea Municipiului Alba Iulia (dacă este cazul) a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse, conform documentației de urbanism aprobate.
- h) Pe terenurile rezervate prin documentațiile de urbanism pentru realizarea căilor de circulație, utilităților de interes public, parcajelor de interes public și spațiilor verzi și amenajate publice se

instituie servitutea urbanistică *non aedificandi* – interzicerea emiterii de autorizații pentru construcții definitive sau provizorii indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

- i) Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru bransare este prevăzută o extindere a rețelelor publice de distribuție să solicite realizarea efectivă a extinderii, anterior autorizării construcției.
- j) Prin PUZ-urile de parcelare/reparcelare se va propune, și prin Hotărâre a Consiliului Local se va aproba, regimul juridic al căilor de circulație de deservire locala propus/e și modul de administrare al acestor căi și al utilităților necesare. Aceste căi de circulație pot fi reglementate ca fiind private (servituti de trecere sau drumuri în coproprietate) numai cu condiția stabilirii clare a obligațiilor și răspunderilor legate de înființarea, realizarea și administrarea lor și a utilităților și serviciilor publice aferente.
- k) În cazul parcelelor afectate de **modernizarea/realizarea tramei stradale**, respectiv lărgirea drumurilor existente, corecții de traseu, înființarea de căi de circulații (drumuri, străzi, alei etc.) noi, amenajarea intersecțiilor, spațiilor publice adiacente etc. potrivit prezentului regulament, în cazul **donării terenului necesar către domeniul public al municipiului** în baza reglementării aprobate, indicatorii urbanistici și celelalte reglementări se vor aplica față de parcela/propietatea inițială, ținându-se cont de faptul că necesitatea publică este cea care denaturează situația proprietății și proprietarii au venit în întâmpinarea acestei necesități. *Această prevedere se aplica numai parcelelor care în situația inițială (înaintea aprobării prezentului regulament prin HCL) ar fi fost construibile conform documentațiilor de urbanism în vigoare.* Facilitatea nu este oferită în cazul primirii de către proprietari a unor compensații materiale pentru teren (cumpărare de către municipiu, expropriere pentru cauză de utilitate publică, schimb de terenuri sau altă metodă de compensare). În conformitate cu legea exproprierii pentru utilitate publică, în cazul în care proprietatea diminuată în scopul realizării de lucrări de utilitate publică devine inutilizabilă destinației inițiale, expropriatorul are obligația de a despăgubi întreaga proprietate.

#### Art.12. Condițiile de renunțare la dreptul de proprietate în favoarea municipiului Alba Iulia a terenurilor aferente infrastructurii urbane propuse

- a) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii **vor propune** prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, **renunțarea la dreptul de proprietate în condițiile legii** în favoarea Municipiului Alba Iulia a terenurilor destinate realizării infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru asigurarea profilului necesar pentru căile de circulație existente/propuse conform documentațiilor de urbanism **aprobat anterior**;
- b) Terenurile menționate la alin. a) **vor fi preluate** de către Municipiul Alba Iulia prin hotărâre de Consiliu Local, iar sarcinile / procedurile aferente dezmembrării și întăbulării acestora vor fi realizate de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.
- c) Dezvoltatorii imobiliari/investitorii **vor propune** prin documentația tehnică sau de urbanism supusă spre avizare/aprobare, și **renunțarea la dreptul de proprietate cu titlu gratuit** în favoarea Municipiului Alba Iulia a unor terenuri destinate extinderii infrastructurii urbane aferente investițiilor edificate pentru:
  - Căi de circulație nou propuse pentru asigurarea circulației din cadrul ansamblurilor propuse;
  - parcuri din afara amprentei construcțiilor;
  - zone verzi amenajate, spații publice amenajate, locuri de joacă etc.
- d) Terenurile menționate la alin. (c) **pot fi preluate** de către Municipiul Alba Iulia prin hotărâre de Consiliu Local în următoarele condiții:
  - dacă terenurile care urmează să fie cedate pot intra în circuitul public, cu acces liber (neîngrădit);
  - dacă terenurile care urmează să fie cedate vor fi libere de sarcini, servituți, construcții, după caz;
  - dacă terenurile care urmează să fie cedate dețin carte funciară proprie, actualizată la zi, pentru

- suprafața care urmează a fi cedată, cu categoria de folosință finală notată în CF;
- dacă terenurile care urmează să fie cedate dețin proces-verbal de recepție a lucrărilor de amenajare conform destinației finale aprobate, realizate în baza proiectului de specialitate aprobat, după caz.
- e) Procedurile și cheltuielile aferente amenajării conform destinației finale aprobate, dezmembrării, întăbulării și cedării către Municipiul Alba Iulia a terenurilor menționate la alin. c) vor fi realizate exclusiv de către dezvoltatorul imobiliar/investitor.

### Art.13. Autorizarea lucrărilor de organizare a execuției lucrărilor de construire (organizare de șantier)

În completarea prevederilor legale, documentația tehnică de organizare a execuției lucrărilor de construire / demolare DTOE pe raza Municipiului Alba Iulia vor conține următoarele:

- proiect de împrejmuire provizorie a șantierului;
- platformă de curățare a roților automobilelor la ieșirea din șantier;
- contract cu o firmă specializată pentru preluarea deșeurilor specifice.

### Art.14. Amenajarea parcarilor

1. a) Pentru **orice tip de locuințe nou construite**, se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc** de parcare/garare dacă unitatea de locuit are o **suprafață utilă mai mică de 70 mp** și **minim 2 locuri** de parcare/garare dacă are o **suprafață utilă mai mare de 70 mp**.

- Acestea vor fi asigurate și amenajate **pe terenul aferent imobilului proprietate privată** sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul deține un drept real pe o rază de maxim 250m.
- În cazul locuințelor cu **peste 5 unități** de locuit, **maxim 1/2** dintre locuri vor fi **la nivelul solului**, în afara amprentei construcțiilor.
- Pentru construirea/amenajarea de noi locuințe colective pe terenuri amplasate în interiorul **zonelor construite protejate** sau în **zone de protecție** a monumentelor, se va aplica o **reducere de 20%** din numărul total de parcări menționat mai sus. Și în aceste zone, pentru locuințele colective cu peste 5 unități de locuit, maxim 1/2 vor fi dispuse la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor.
- În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale **amenajarea unui parcaj** propriu sau în cooperare ori **concesionarea** locurilor necesare pe un amplasament situat la o **distanță de maxim 250m**. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și **nu se pot concesiona locuri de parcare ce sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deserveșc**.

b) Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de **10% pentru vizitatori**.

2. Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 6 unități de locuit, **rastele pentru biciclete** având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.

3. În cazul **ansamblurilor rezidențiale noi**, cu **peste 20 de unități** de locuit se va prevedea o **stație de încărcare autovehicule electrice**.

4. În cazul **locuințelor existente**, **orice modificare/extindere** care afectează indicatorii urbanistici P.O.T. și C.U.T, cu **excepția lucrărilor de modernizare/reabilitare** necesare asigurării confortului locuirii, conform Legii nr. 114/1996\*\*\*republicată, legea locuinței, este posibilă doar dacă sunt respectate reglementările prezentului regulament privind numărul minim de locuri de parcare.

5. În cazul **schimbărilor de destinație**, se va face dovada asigurării doar a **locurilor de parcare suplimentare necesare**, generate de noua funcțiune, dacă e cazul, așa cum rezultă din calculul

realizat conform normelor de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni și a alin. 1 din prezentul articol pentru locuințele colective. În cazul în care noua funcțiune nu generează creșterea necesarului locurilor de parcare conform normelor specifice, autorizația de construire se emite cu menținerea situației existente referitoare la parcări.

6. Pentru construcții cu **alte funcțiuni decât locuințe**, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin asigurarea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.
7. În cazul **construcțiilor noi cu alte funcțiuni decât locuințe** și cu un **necesar de peste 15 locuri de parcare**, maxim  $\frac{1}{2}$  dintre locurile de parcare vor fi la nivelul solului, în afara amprentei construcțiilor. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare pentru amplasamente situate în interiorul zonelor construite protejate sau în zone de protecție a monumentelor, se va demonstra prin prezentarea formelor legale **amenajarea unui parcaj** propriu sau în cooperare ori **concesionarea** locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de **maxim 250m**. Concesiunea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare. Locurile de parcare nu se pot concesiona mai multor dezvoltatori/investitori și **nu se pot concesiona locuri de parcare care sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deserveșc**.
8. Cerințe generale de spații de parcare specifice funcțiunilor:
  - a) Pentru unități de **alimentație publică** va fi prevăzut câte un loc de parcare la 25 mp/ supraf. construită desfășurată. La acestea se vor adauga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii și ale personalului, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
  - b) Pentru construcțiile de **cult** numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de specificul și capacitatea obiectivului, avându-se în vedere un minim de 10 locuri de parcare. Norma orientativă: 1 loc parcare / 10 persoane
  - c) Pentru **construcțiile culturale** vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vizitatori / spectatori și personal, după cum urmează:
    - pentru muzee și expoziții câte un loc de parcare la 50 mp spațiu de expunere;
    - pentru celelalte construcții cu destinație culturală (punct 1.5 din anexa 1 la RGU – HG 525 / 1995) un loc de parcare la 8 locuri în sală.
  - d) Pentru **construcții de învățământ** (grădinițe, școli, licee, universități etc.) va fi prevăzut 1 loc de parcare la 4 cadre didactice plus 20% pentru vizitatori. Pentru funcțiunile grădiniță, școală, liceu, vor fi amenajate zone de staționare pe perioadă limitată unde se poate parca de către părinți/tutori, pentru a lăsa elevii la unitatea de învățământ.
  - e) Pentru **construcții de sănătate** (policlinici, dispensare medicale, cabinete medicale individuale etc.) câte un loc de parcare la 2 persoane angajate, cu un spor de 50% pentru vizitatori;
  - f) Pentru **construcții sportive** (săli de sport, săli de antrenament, popicării etc.) un loc de parcare la 5 locuri sau un loc la 25 mp suprafață construită desfășurată;
  - g) Pentru **construcții și amenajări de agrement** vor fi prevăzute parcaje în funcție de capacitatea construcției, câte un loc de parcare pentru 5-10 de persoane.
  - h) Pentru toate categoriile de **construcții de turism** vor fi prevăzute locuri de parcare, în funcție de tipul de clădire și de categoria de confort, minim 6 locuri de parcare la 10 locuri de cazare.
  - i) Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații ce nu se încadrează în categoriile de mai sus și pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd numărul cel mai mare de locuri de parcare.
9. Clădirile publice sau de utilitate publică, piețele agroalimentare, târgurile, autogările și stațiile de cale ferată ce deserveșc trafic de călători vor fi dotate cu **structuri metalice** care să permită parcarea cu dispozitiv anti furt a **minimum 10 biciclete**.



10. În mod explicit se va institui **interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare**/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.
11. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume de 10.000 euro pe loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia.

#### Art.15. Plantarea de arbori în parcările de la nivelul solului

- a) Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcărilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcări amenajate la nivelul solului, a câte **1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare** amenajate la nivelul solului.
- b) Arborii vor fi plantați **lângă locurile de parcare** aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcerii.
- c) În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea arborilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcerii.
- d) Vor fi exceptate de la alin. 1 al prezentei hotărâri situațiile în care există deja 1 arbore plantat la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, respectiv în cazul în care parcările sunt acoperite.
- e) Hotărârea se va aplica prin **includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați** în funcție de numărul de locuri de parcare.
- f) Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 30.08.2017 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

#### Art.16. Soluția arhitecturală de reabilitare energetică a anvelopei blocurilor de locuințe colective și semicolective

1. Documentațiile tehnice - partea de arhitectură, prezentate pentru obținerea autorizațiilor de construire în vederea executării **lucrărilor de construcții de reabilitare energetică a anvelopei** la clădiri de locuit colective și semicolective prevăzute cu balcoane, va cuprinde una din următoarele variante:
  - a) forma arhitecturală a elementelor de fațadă **conform proiectului inițial** al blocului, fără închideri de balcoane;
  - b) forma arhitecturală a elementelor de fațadă **cu închideri unitare ale** balcoanelor pe verticala blocului;
  - c) forma arhitecturală a elementelor de fațadă cu **închiderea în totalitate** a tuturor balcoanelor;
  - d) forma arhitecturală a elementelor de fațadă cu **închideri parțiale** ale balcoanelor la solicitarea proprietarilor, în baza unui studiu de specialitate realizat de preferat către arhitectul elaborator al lucrării.
2. În vederea menținerii aspectului exterior al clădirilor, la forma autorizată în una din variantele menționate anterior, se va interzice amplasarea pe fațada blocurilor de locuințe a:
  - a) panourilor de firme/reclame cu excepția celor amplasate în dreptul spațiilor autorizate, cu altă destinație decât cea de locuințe (ex.: spațiile comerciale, de prestări servicii, alte asemenea) situate la parterul blocurilor de locuințe;
  - b) lucrărilor de anvelopare (izolare termică exterioară) aplicate neuniform (numai la unele

apartamente).

3. Autorizarea lucrărilor de construire de balcoane la parterul blocurilor existente se va realiza în baza unor soluții tehnice unitare ca dimensiune, formă, material, finisaj și culoare cu cele de la etajele superioare, cu scopul menținerii aspectului armonios și unitar al întregii construcții, în următoarele condiții: se va face dovada proprietății (conform legii) a terenului.

#### Art.17. Definierea tipologiei locuințelor semicolective

1. Conform PUG aprobat, în unitățile teritoriale de referință:

- L3 – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1, P+1+M niveluri
- L3 P - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 niveluri în regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, înșiruit, cuplat și izolat situate în arii protejate
- L3 A – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit de tip ardelenesc, înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate

este considerată din punct de vedere urbanistic ca fiind posibilă conviețuirea celor două tipuri de locuire – individuală și semicolectivă. Din practica administrativă a rezultat însă că locuirea semicolectivă, este utilizată de către dezvoltatori, în multe cazuri, acolo unde tipologia de locuire individuală de tip înșiruit sau cuplat, nu se încadrează în indicatorii urbanistici minimali aprobați prin RLU aferent PUG Alba Iulia raportați la nevoile unei locuințe de tip individual pe lot propriu.

Întrucât legislația specifică nu detaliază noțiunea de locuire semicolectivă în sensul stabilirii unor parametri pentru autorizarea acestor tipuri de investiții, prezentul regulament propune definierea acesteia cu următoarele specificații:

2. Pentru **locuința semicolectivă** se stabilesc următorii **parametri**:

- a) Inserția locuințelor semicolective este condiționată de **respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări** ale zonei: **POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit.**
- b) frontul la stradă va fi de **minim 16 m.**
- c) **suprafața minimă de teren** alocată pentru **fiecare unitate de locuit: 150mp**
- d) locuința semicolectivă va avea **maxim 4 unități de locuit**, cu posibilitate de extindere la **6 unități de locuit** în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va studia relația cu vecinătatea (inclusiv desfășurări stradale, volumetrie, însorire) și organizarea incintei;
- e) pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, **noua clădire se va retrage** de la limitele laterale și posterioare cu **minim jumătate din înălțimea la cornișă.**
- f) vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare a construcțiilor:
  - **1 loc** de parcare/unitate de locuit (în afara construcției sau în interiorul construcției) dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă **mai mică de 70 mp** și **minim 2 locuri** de parcare/garare dacă are o suprafață utilă **mai mare de 70 mp.** Parcările vor fi realizate în afara construcției sau în interiorul construcției, după caz, conform art. 14 din prezentul regulament.
  - Câte o **1 platformă** cu containere pentru colectare selectivă deșeuri pentru **fiecare lot constructibil**, cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.

3. Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu **1 loc** de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru locuințele semicolective cu **6 unități** de locuit.

4. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume de 10.000 euro pe loc de parcare/garare nerealizat, pentru **maxim 2 locuri** de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv



pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia.

## Art.18. Detalierea tipologiei locuințelor colective

1. Conform PUG aprobat, în unitățile teritoriale de referință:

- **MA - Zona mixtă situată în afara ariei protejate**

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

este permisă, deși nu este detaliată, pe lângă funcțiunile mixte, realizarea de *locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni liberali*.

Această tipologie de *locuire cu partiu obișnuit/partiu special* a fost interpretată în practica locală ca fiind și de tip colectiv, aprobându-se documentații de urbanism de tip P.U.Z. și P.U.D. și eliberându-se Autorizații de Construire pentru ansambluri și corpuri de clădire pentru locuințe colective.

Administrația publică locală consideră că este necesară o **clarificare a modului de construire** și a parametrilor în care pot fi autorizate locuințele colective în zona MA. În acest sens **se stabilesc următorii parametri:**

- a) Inserția locuințelor colective este condiționată de **respectarea integrală a indicatorilor urbanistici și celorlalte reglementări** ale zonei: **POT, CUT, regim de înălțime, retrageri, volum construit.**
  - b) **frontul la stradă** va fi de **minim 22 m**, pentru construcții în regim **izolat**.
  - c) pentru tipologia de amplasare pe lot de tip izolat, noua clădire **se va retrage de la limitele laterale și posterioare cu minim jumătate din înălțimea la cornișă.**
  - d) **suprafața minimă de teren** alocată pentru fiecare **unitate de locuit: 90mp**
  - e) vor fi prevăzute în documentația tehnică de autorizare:
    - **minim 1 loc** de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă **mai mică de 70 mp** și **minim 2 locuri** de parcare/garare dacă are o suprafață utilă **mai mare de 70 mp**. Dintre acestea, **maxim 1/2 vor fi realizate la nivelul solului**, conform art. 14 din prezentul regulament.
    - **1 loc** parcare biciclete/unitate de locuit;
    - Câte o **1 platformă** cu containere pentru colectare selectivă deșeuri pentru **fiecare lot constructibil**, cu respectarea normelor de igienă și sănătate a populației.
2. Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu **1 loc** de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare **10 unități de locuit**.
3. Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei sume de 10.000 euro pe loc de parcare/garare nerealizat, pentru **maxim 20%** locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia.