



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 75 / octombrie 2022

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., jud. Alba

BENEFICIARI: Adam George-Florin, Adam Paraschiva,
Serbanescu Valentin-Eugen, Serbanescu Virginia

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, Județul Alba
Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DATA ELABORĂRII: Februarie 2023



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENAȚE

Foaie de capăt

Borderou piese scrise și desenate

A. PIESE SCRISE

I. MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse de documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

2.2. Încadrare în localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulația terenurilor

2.5. Echiparea edilitară

2.6. Probleme de mediu

2.7. Necesități și opțiuni

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulației

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

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.7. Protecția mediului

3.8. Obiective de utilitate publică

4. CONCLUZII

II. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Zonal de Urbanism

2. Baza legală a elaborării

3. Domeniul de aplicare

CAP. II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

CAP. III. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

1. Unități și subunități funcționale

CAP. IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

1. Generalități

2. Unități și subunități funcționale

3. Funcțiunea dominantă a zonei

4. Funcțiunile complementare admise zonei

CAP. V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

1. Generalități

2. Reglementări

Secțiunea I - Utilizare funcțională

Secțiunea II - Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor

Secțiunea III - Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- . Certificat de Urbanism nr. 692 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- . Extrase de Carte Funciară;
- . Planul de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de O.C.P.I. Alba;
- . Studiul geotehnic;
- . Avize și acorduri.

B. PIESE DESENATE

SCARA

- | | |
|---|-----------|
| . Plan de amplasament și delimitare a imobilului | 1: 1000 |
| . Planșa U.01 - Încadrare în zonă | 1: 10 000 |
| . Planșa U.02 - Încadrare în P.U.G. Municipiul Alba Iulia | 1: 10 000 |
| . Planșa U.03 - Situația existentă | 1: 1000 |
| . Planșa U.04 - Reglementări urbanistice | 1: 1000 |
| . Planșa U.05 - Reglementări urbanistice – Propunere de mobilare urbană și echipare edilitară | 1: 1000 |
| . Planșa U.06 - Circulația juridică a terenurilor și obiective de utilitate publică | 1: 1000 |



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Lucrarea „ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE”, cu amplasamentul în municipiul Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., jud. Alba, s-a realizat la cererea beneficiarilor care, potrivit cadrului conținut cuprins în Ghidul privind metodologia de elaborare a P.U.Z.-ului, indicativ 009-2000, au obligația prezentării unei documentații în faza P.U.Z.

Documentația de față prezintă următoarele:

▪ Inițiatori proiect (beneficiari):

Adam George-Florin, cu domiciliul în mun. Alba Iulia, str. Tudor Vladimirescu, nr. 22C,
Adam Paraschiva, Serbanescu Valentin-Eugen, Serbanescu Virginia

▪ Elaborator proiect (proiectant general, subproiectanți, colaboratori):

S.C. AM ARCHITEAM S.R.L., cu sediul în Municipiul Alba Iulia, str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et.2, ap. 13, Județul Alba, C.U.I. 37743969, număr de ordine în Registrul Comerțului: J1/740/13.06.2017, administrator: Mărginean Andrei, tel. 0740 175 195.

▪ Data elaborării:

Februarie 2023

1.2. Obiectul lucrării

Solicitări ale temei program

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 692 din 11.04.2022 emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de faptul că se dorește reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de circulație.

P.U.Z.-ul cuprinde piese scrise (Memoriul general și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului) și piese desenate la scara 1: 10 000 și 1: 1000.

Conform extraselor de Carte Funciară, terenurile studiate - 39 de parcele - au suprafața totală de 22265 mp. Din acestea o parcelă are categoria actuală de folosință „drum”, iar restul de 38 au categoria actuală de folosință „arabil”. Terenurile sunt libere de construcții.

Scopul lucrării P.U.Z. este reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de comunicație.

Noile U.T.R.-uri vor fi notate cu **L3A1**, respectiv cu **CC**. Acestea vor avea destinația de **zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1)**, respectiv **zona căilor de comunicații (CC)**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și spații cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de strazi).

Amplasarea construcțiilor propuse prin P.U.Z. în interiorul parcelei se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelei și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018 și a normelor P.S.I. în vigoare. Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale și alei carosabile, inclusiv locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice - D.T., în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.



Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, între strazile Emil Racoviță și Alexandru Odobescu, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare tot ca U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

În proximitatea imobilelor studiate se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „arabil” în intravilan, destinate construirii de locuințe.

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40% și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2; regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = S(D)+P+1+M, înălțimea maximă a construcțiilor: 15 m de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității (accesul carosabil și pietonal se face în zonă din strada Emil Racoviță și din strada Alexandru Odobescu);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul P.U.Z.-ului și modul de prezentare sunt în conformitate cu legislația în vigoare.

1.3. Surse documentare

- P.U.G.-ul aprobat al Municipiului Alba Iulia și R.L.U. aferent P.U.G.-ului în vigoare;
- P.U.Z.-ul „MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA” aprobat prin H.C.L. nr. 185/05.2021
- Certificatul de Urbanism nr. 692 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia;
- Extrase de Cartea Funciară;
- Planul de amplasament și delimitare a imobilului, vizat de O.C.P.I. Alba;
- Studiul geotehnic;
- Alte documentații P.U.Z. și P.U.D. realizate pentru amplasamentele învecinate.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Abordarea studiului acestui imobil a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, între strazile Emil Racoviță și Alexandru Odobescu, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Accesul principal în zonă se realizează din strada Emil Racoviță.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare tot ca U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

În proximitatea imobilelor studiate se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „arabil” în intravilan, destinate construirii de locuințe.

Se constată o dezvoltare rapidă a zonei de locuit de-a lungul strazii Emil Racoviță și a stazilor secundare acesteia, dinspre sud spre nord. În ultimii ani s-au conturat dezvoltări ale țesutului urban, care se apropie de zona studiată și se preconizează accelerarea ritmului după finalizarea modernizării infrastructurii de pe strada Emil Racoviță. Dacă în sudul stazii sunt prezente și ansambluri de locuințe colective, spre nord sunt prezente, aproape exclusiv, locuințele individuale în regim izolat.

Imobilele studiate prin P.U.Z. sunt înscrise în Cartea Funciară nr.:

1. 88090 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88090, parcela 1026/24/1, are suprafața de 663 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarul terenului este Bumb Mihai Ioan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
2. 88091 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88091, parcela 1026/24/2, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarul terenului este Bumb Mihai Ioan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
3. 88092 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88092, parcela 1026/24/3, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt DÎRMAN ADRIAN, căsătorit cu DÎRMAN MIHAELA (Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul de drept cumpărare, regimul comunității legale, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
4. 88093 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88093, parcela 1026/24/4, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt CANDREA ALIN-RADU, căsătorit cu CANDREA ANA-MARIA-RALUCA, născută Cuc (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, în regimul comunității legale, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
5. 88094 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88094, parcela 1026/24/5, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarul terenului este Bumb Mihai Ioan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
6. 88095 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88095, parcela 1026/24/6, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt SÎRBU VASILE-CRISTIAN, și soția SÎRBU NICOLETA-LILI (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
7. 88096 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88096, parcela 1026/24/7, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt VINȚAN AUREL-VIOREL, căsătorit cu VINȚAN ENIKŐ (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
8. 88097 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88097, parcela 1026/24/8, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt VINȚAN AUREL-



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- VIOREL, căsătorit cu VINȚAN ENIKŐ (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, bun comun, în regimul comunitatii legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
9. 88098 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88098, parcela 1026/24/9, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt BORZ BOGDAN, căsătorit cu BORZ ALEXANDRA-MARIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, ca bun comun în devălmășie, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 10. 88099 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88099, parcela 1026/24/10, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt BARTHA IULIU-ȘTEFAN, casatorit cu BARTHA IONELA-FLORINA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 11. 88100 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88100, parcela 1026/24/11, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 12. 88101 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88101, parcela 1026/24/12, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 13. 88102 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88102, parcela 1026/24/13, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 14. 88103 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88103, parcela 1026/24/14, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 15. 88104 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88104, parcela 1026/24/15, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 16. 88105 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88105, parcela 1026/24/16, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 17. 88195 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88195, parcela 1026/25/1, are suprafața de 497 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 18. 88196 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88196, parcela 1026/25/2, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
19. 88197 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88197, parcela 1026/25/3, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 20. 88198 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88198, parcela 1026/25/4, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 21. 88199 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88199, parcela 1026/25/5, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 22. 88200 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88200, parcela 1026/25/6, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 23. 88201 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88201, parcela 1026/25/7, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 24. 88202 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88202, parcela 1026/25/8, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 25. 88203 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88203, parcela 1026/25/9, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 26. 88204 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88204, parcela 1026/25/10, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 27. 88205 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88205, parcela 1026/25/11, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 28. 88206 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88206, parcela 1026/25/12, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
29. 88207 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88207, parcela 1026/25/13, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
30. 88208 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88208, parcela 1026/25/14, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
31. 88209 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88209, parcela 1026/25/15, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
32. 88210 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88210, parcela 1026/25/16, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
33. 88211 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88211, parcela 1026/25/17, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
34. 88212 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88212, parcela 1026/25/18, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
35. 88213 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88213, parcela 1026/25/19, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
36. 88214 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88214, parcela 1026/25/20, are suprafața de 773 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
37. 89010 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 89010, parcela 1026/24/18, are suprafața de 3691 mp și categoria actuală de folosință „drum” în intravilan (3615 mp) și „drum” în extravilan (76 mp). Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1844/3691) și ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1847/3691). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
38. 115757 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 115757, parcela 1026/24/17, are suprafața de 572 mp și



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan (487 mp) și „arabil” în extravilan (85 mp). Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

39. 115758 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 115758, parcela 1026/24/17, are suprafața de 1000 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan (460 mp) și „arabil” în extravilan (540 mp). Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Terenurile sunt libere de construcții.

Potențial de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este dat de convergența mai multor factori, printre care:

- evoluția demografică;
- exinderea infrastructurii;
- viziunea politică locală privind dezvoltarea acestei zone rezidențiale;
- interesul locuitorilor pentru locuințe;
- evoluția pieței imobiliare.

În concordanță cu politicile de management ale autorității publice locale și dorințele de dezvoltare a zonei de către beneficiarii lucrării, zona reglementată prin P.U.Z. are un bun potențial de dezvoltare, bine armonizat cu vecinătățile. Realizarea proiectului propus va completa tesutul urban.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, privind integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z.

Analiza situației existente

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, între strazile Emil Racoviță și Alexandru Odobescu, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Accesul principal în zonă se realizează din strada Emil Racoviță.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare tot ca U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

În proximitatea imobilelor studiate se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „arabil” în intravilan, destinate construirii de locuințe.

Imobilele studiate prin P.U.Z. sunt înscrise în Cartea Funciară nr.:

1. 88090 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88090, parcela 1026/24/1, are suprafața de 663 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarul terenului este Bumb Mihai Ioan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
2. 88091 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88091, parcela 1026/24/2, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarul terenului este Bumb Mihai Ioan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumparare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
3. 88092 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88092, parcela 1026/24/3, are suprafața de 449 mp și



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt DÎRMAN ADRIAN, căsătorit cu DÎRMAN MIHAELA (Intabulare, drept de PROPRIETATE titlul de drept cumpărare, regimul comunității legale, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

4. 88093 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88093, parcela 1026/24/4, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt CANDREA ALIN-RADU, căsătorit cu CANDREA ANA-MARIA-RALUCA, născută Cuc (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, în regimul comunității legale, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
5. 88094 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88094, parcela 1026/24/5, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarul terenului este Bumb Mihai Ioan (Intabulare, drept de proprietate cu titlu de drept cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
6. 88095 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88095, parcela 1026/24/6, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt SÎRBU VASILE-CRISTIAN, și soția SÎRBU NICOLETA-LILI (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
7. 88096 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88096, parcela 1026/24/7, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt VINȚAN AUREL-VIOREL, căsătorit cu VINȚAN ENIKŐ (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
8. 88097 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88097, parcela 1026/24/8, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt VINȚAN AUREL-VIOREL, căsătorit cu VINȚAN ENIKŐ (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, bun comun, în regimul comunității legale de bunuri, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
9. 88098 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88098, parcela 1026/24/9, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt BORZ BOGDAN, căsătorit cu BORZ ALEXANDRA-MARIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, ca bun comun în devălmășie, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
10. 88099 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88099, parcela 1026/24/10, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt BARTHA IULIU-ȘTEFAN, căsătorit cu BARTHA IONELA-FLORINA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, bun comun, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
11. 88100 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88100, parcela 1026/24/11, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1). Nu sunt înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
12. 88101 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88101, parcela 1026/24/12, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
13. 88102 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88102, parcela 1026/24/13, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 14. 88103 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88103, parcela 1026/24/14, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 15. 88104 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88104, parcela 1026/24/15, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 16. 88105 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88105, parcela 1026/24/16, are suprafața de 449 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 17. 88195 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88195, parcela 1026/25/1, are suprafața de 497 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 18. 88196 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88196, parcela 1026/25/2, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 19. 88197 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88197, parcela 1026/25/3, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 20. 88198 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88198, parcela 1026/25/4, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 21. 88199 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88199, parcela 1026/25/5, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 22. 88200 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88200, parcela 1026/25/6, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
23. 88201 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88201, parcela 1026/25/7, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 24. 88202 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88202, parcela 1026/25/8, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 25. 88203 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88203, parcela 1026/25/9, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 26. 88204 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88204, parcela 1026/25/10, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 27. 88205 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88205, parcela 1026/25/11, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 28. 88206 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88206, parcela 1026/25/12, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 29. 88207 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88207, parcela 1026/25/13, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 30. 88208 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88208, parcela 1026/25/14, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 31. 88209 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88209, parcela 1026/25/15, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 32. 88210 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88210, parcela 1026/25/16, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
33. 88211 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88211, parcela 1026/25/17, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 34. 88212 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88212, parcela 1026/25/18, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 35. 88213 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88213, parcela 1026/25/19, are suprafața de 463 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 36. 88214 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 88214, parcela 1026/25/20, are suprafața de 773 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan. Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 37. 89010 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 89010, parcela 1026/24/18, are suprafața de 3691 mp și categoria actuală de folosință „drum” în intravilan (3615 mp) și „drum” în extravilan (76 mp). Proprietarii terenului sunt ADAM GEORGE FLORIN, căsătorit cu ADAM PARASCHIVA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1844/3691) și ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1847/3691). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 38. 115757 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 115757, parcela 1026/24/17, are suprafața de 572 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan (487 mp) și „arabil” în extravilan (85 mp). Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.
 39. 115758 Alba Iulia nr. cad./nr. Topo. 115758, parcela 1026/24/17, are suprafața de 1000 mp și categoria actuală de folosință „arabil” în intravilan (460 mp) și „arabil” în extravilan (540 mp). Proprietarii terenului sunt ȘERBĂNESCU VALENTIN EUGEN, căsătorit cu ȘERBĂNESCU VIRGINIA (Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1). Nu sunt inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini.

Terenurile sunt libere de construcții.

Din Certificatul de Urbanism nr. 692 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, rezultă următoarele:

1. Regimul juridic

Amplasamentul se afla în intravilanul și extravilanul municipiului Alba Iulia.

Natura proprietatii: privata a persoanelor fizice: Adam George-Florin, Adam Paraschiva, Serbanescu Valentin-Eugen, Serbanescu Virginia.

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

2. Regimul economic

Folosinta actuala: arabil, drum (doar teren identificat prin CF nr. 89010) S teren = 22265 mp.

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat: UTR=L3A- zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate in afara ariilor protejate, in regim de construire inşiruit, cuplat şi izolat.

UTILIZARI ADMISE:

-locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

-se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

-se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp. ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

-la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcani pe linia de proprietate vizibile din strada;

UTILIZARI INTERZISE:

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;

-depozitare en gros;

-depozitari de materiale re folosibile;

-platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

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

-activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;

-spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;

-statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Reglementari fiscale – conform HCL 415/2019- si zona D de impozitare; coeficientul de corectie^{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 destinat construirii va fi scos din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire.

In vederea actualizarii valorii de impunere, 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.

3. Regimul tehnic



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

TERENUL ESTE AMPLASAT IN ZONA DE PROTECTIE (cu interdictie de construire-partial) SI DE SIGURANTA A MAGISTRALEI DE GAZ SI PARTIAL IN ZONA DE PROTECTIE A LINIILOR DE CURENT (INALTA TENSIUNE – 220kV cu interdictie de construire situate in extravilan).

Regimul de aliniere a terenurilor fata de drumurile adiacente – la str. Emil Racovita si inca o strada propusa prin PUZ, ambele cu profil de 10 m si la strada Alexandru Odobescu cu profil de 8 m conform PUZ aprobat cu HCL 185/05.2021.

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

-se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp	front m
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

-pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

-parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

– conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

-in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

-cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

-in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

-garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

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

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ urmatoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

-distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

-jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

-jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința insiruită

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

-jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

-garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

-În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuințe, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

-distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

-distanța între fațada vitrată a construcției și limita laterală și posterioară a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;

-jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, cu fațadele laterale

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

-jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuințe vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă și aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezintă jumătate din cota (în adâncime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuințe cuplate una față de alta, la fațada posterioară a primei locuințe

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;

-distanța între fațada nevitrată a construcțiilor și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;

-distanța față de cealaltă limita laterală a parcelei va fi de min. 5,5m;

-jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;

-în cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

-PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT

-PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE:

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică

-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 parcela distinctă, se va schimba categoria de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

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.

-in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b)- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR:

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

-inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

-inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

-pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;

-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

-se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:

-toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

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

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;

se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

sprijin.

-pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI:

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;*
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;*
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.*

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

- POT maxim = 40% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior*
- daca o constructie este edificata pe o parte de teren dezmembrata dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculeaza in raport cu ansamblul terenului initial, adaugandu-se suprafata planseelor existente la cele ale noii constructii.*

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

- CUT maxim pentru inaltime $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$*
- CUT maxim pentru inaltime $P+1+M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$*

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGULAMENTELOR LOCALE AFERENTE:

Cererea pentru „REGLEMENTARE ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE” se incadreaza in PUG aprobat cu HCL 158/2014, deoarece PUG prevede zona de locuire (locuinte familiale) cu regim maxim de inaltime $P+1+M$, realizate in regim insiruit, cuplat sau izolat.

PENTRU ELABORAREA DOCUMENTATIE DE URBANISM FAZA PUZ, SE VOR RESPECTA PREVEDERILE LEGII 350/6 IULIE 2001, PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE: art. 32, pct. (6). Dupa aprobarea Planului urbanistic zonal sau, dupa caz, a Planului urbanistic de detaliu se poate intocmi documentatia tehnica in vederea obtinerii autorizatiei de construire.

Informarea si consultarea publicului se va realiza in toate etapele de elaborare a PUZ cf. Ordinului 2701/20100 art. 35 – art. 40, respectiv HCL 451/2021, completat cu HCL 78/2022.

Se vor respecta prevederile HCL 451/2021 privind investitiile private si publice in domeniul urbanismului si constructiilor in municipiul Alba Iulia.

2.2. Încadrare în localitate

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, între strazile Emil Racoviță și Alexandru Odobescu, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. L3A = zona de locuinte individuale și semicolective, cu maxim $P+1+M$ niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat. Accesul principal în zonă se realizează din strada Emil Racoviță.

Terenurile din imediata vecinătate sunt reglementate prin P.U.G.-ul în vigoare tot ca U.T.R. L3A = zona de locuinte individuale și semicolective, cu maxim $P+1+M$ niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

În proximitatea imobilelor studiate se găsesc numeroase terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală de terenuri „arabil” în intravilan, destinate construirii de locuinte.

Imobilul studiat prin P.U.Z. are ca vecinătăți definite următoarele limite:

- la vest: domeniu public (strada Emil Racoviță);
- la est: domeniu public (strada Alexandru Odobescu);
- la nord: proprietati private (drum);
- la sud: proprietati private (terenuri libere de construcții).



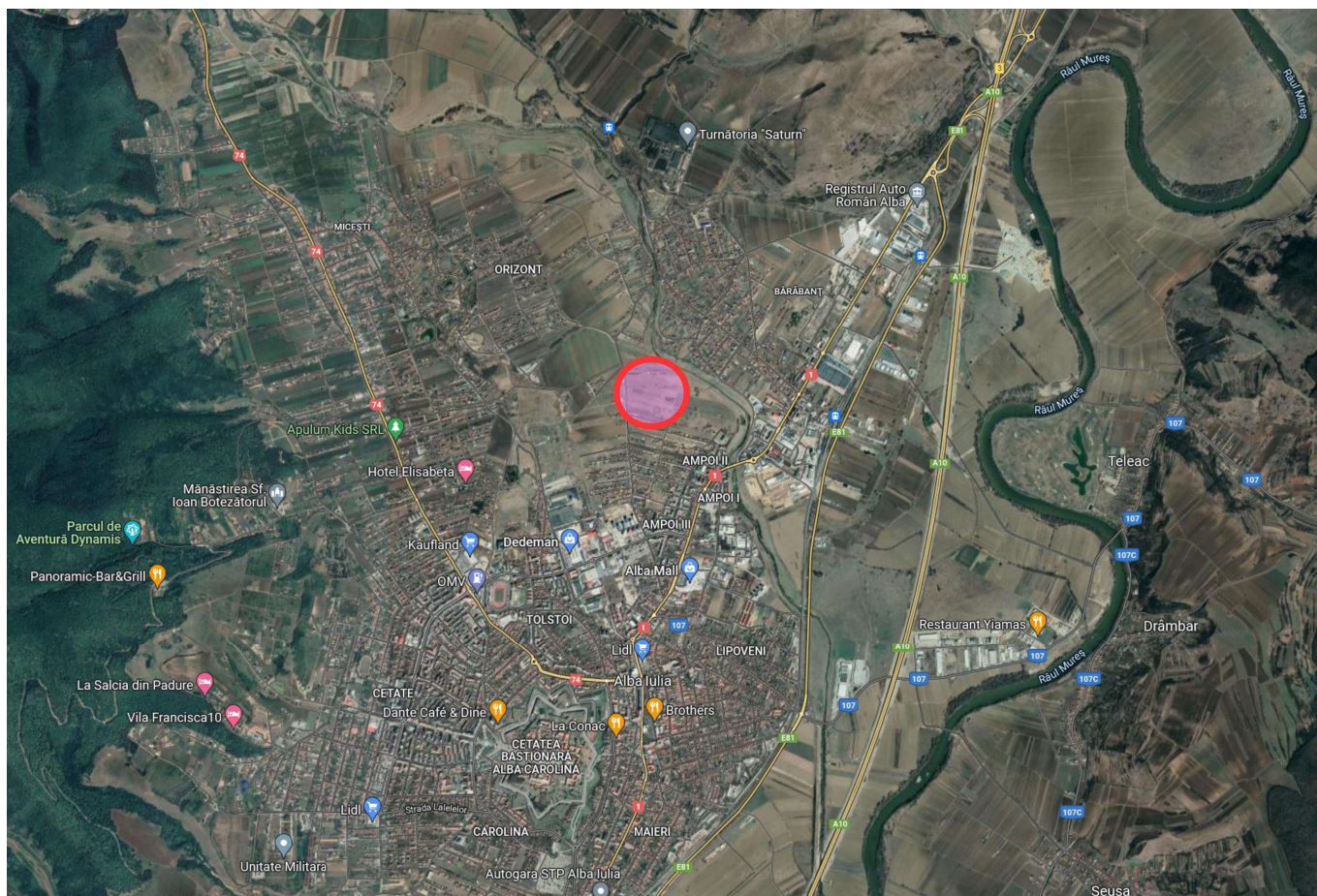
S.C. AM ARHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro



2.3. Elemente ale cadrului natural

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noilor funcțiuni sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect, respectiv locuințe individuale în regim de construire izolat.

Prin construirea unor locuințe individuale pe aceste parcele se va asigura întregirea țesutului urban.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Elementele cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică sunt: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condițiile geotehnice, riscurile naturale.

Parametrii caracteristici zonei geografice

Datele climatice ale zonei

Datorită poziționării sale, județul Alba are o climă continentală blândă.

Pe teritoriul județului Alba, temperatura medie anuală variază de la +2,0°C în munți, +4,0°C în zona de dealuri, la +8,0°C în văi și depresiuni; temperaturile minime lunare se înregistrează în luna ianuarie (de la -2,0°C la +5,0°C), iar temperaturile maxime lunare în luna iulie (de la +15,0°C la +20,0°C). În județul Alba s-a înregistrat o temperatură maximă de +35°C și o minimă de -18°C.

Cu o valoare minimă de 550mm în zonele joase și o valoare maximă de 1.500mm în munți, regiunea 6 are o răspândire diferențială a precipitațiilor și, în general, precipitațiile scad de la vest la est. Stația meteorologică din Alba, indică, pentru ultimii 10 ani, o medie de 710 mm.

Stratul de zăpadă prezintă aceeași variabilitate crescută, precum și o inconsecvență teritorială de la un an la altul. Rezistența stratului de zăpadă atinge până la 85 de zile în zonele joase și 170 de zile în zonele de munte.

Hidrografia și hidrogeologia zonei



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi care curge în imediata apropiere a amplasamentului drenând toate apele din regiune după care se varsă în râul Mureș.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber în stratele detritice grosiere, este situată la o adâncime variabilă de 2,50 – 3,00m determinată de regimul pluviometric local și de nivelul hidrostatic al râului Ampoi.

Geologia generală a zonei

Teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia inclusiv terenul cercetat, se situează la limita sud-vestică a marii unități geotectonice denumită Bazinul (Depresiunea) Transilvaniei. Acesta a luat naștere în timpul mișcărilor geotectonice din faza Iaramică (sfârșitul mezozoicului) ca urmare a prăbușirii fundamentului din interiorul arcului carpatic. În timpul neozoicului bazinul funcționează ca o zonă de subsidență care permite acumularea unei serii sedimentare groase cu o constituție litologică relativ uniformă. Subasamentul de suprafață este constituit din depozite neogen superioare (argile marnoase, nisipuri gresificate). Perioada cuaternară își aduce aportul prin depunerea - discordantă - a sedimentelor aluvio-deluvio-proluviale cu o granuloclasare verticală de la bolovănișuri și pietrișuri (în bază) până la prafuri și argile - la partea superioară a depozitelor de luncă și terasă.

Geomorfologia terenului

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se încadrează în zona de luncă și terasă inferioară cu o dezvoltare largă pe malul drept al râului Ampoi.

Cu ocazia efectuării observațiilor directe pe teren se constată că acesta este orizontal fără denivelări majore, stabil, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

Seismicitatea

În conformitate cu prevederile Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin P.U.Z. se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10$ g, iar din punct de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Stratul de fundare

Stratul de fundare este argilă nisipoasă, cafenie, plastic consistentă cu elemente de pietriș parțial pietriș cu nisip și bolovăniș.

Adâncimea de fundare

Adâncimea de fundare se va preciza de către proiectantul de rezistență.

$D_f = - 0,90 - 1,00$ m de la nivelul terenului natural actual ce asigură adâncimea minimă de îngheț conform STAS 6054/84 și o încastrare minimă de 0,20m în terenul de fundare recomandat.

Capacitatea portantă

În conformitate cu prevederile Normativului NP 112/2014, anexa D, valoarea presiunii convenționale de bază este $P_{conv} = 290$ kPa (specifică pentru lățimi de fundare $B = 1,00$ m și adâncimi de fundare $D_f = -2,00$ m de la nivelul terenului natural).

Categoria geotehnică

Lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus.

2.4. Circulația terenurilor

Proiectul își propune să valorifice o zonă de în suprafața de 22265 mp.

Conform extraselor de Carte Funciară, terenurile studiate - 39 de parcele - au suprafața totală de 22265 mp. Din acestea o parcelă are categoria actuală de folosință „drum”, iar restul de 38 au categoria actuală de folosință „arabil”. Terenurile sunt libere de construcții.

Dupa analizarea inteniilor de dezvoltare a zonei, a documentatiilor de urbanism aprobate

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

(P.U.Z.-ul „MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA” aprobat prin H.C.L. 185/05.2021) si a expropriilor in derulare, realizate de catre Primaria Municipiului Alba Iulia, au rezultat 43 de loturi, dupa cum urmeaza:

		S (mp)	Provenit din CF	Modificat	Destinatia	Observatii
Lot	1	485	88195	Da	Locuire	a fost reconfigurat pentru a asigura racordul dintre str. Emil Racoviță si str. aflata la nord de loturile studiate
Lot	2	463	88196	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	3	463	88197	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	4	463	88198	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	5	463	88199	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	6	463	88200	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	7	463	88201	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	8	463	88202	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	9	463	88203	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	10	463	88204	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	11	463	88205	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	12	463	88206	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	13	463	88207	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	14	463	88208	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	15	463	88209	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	16	463	88210	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	17	463	88211	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	18	463	88212	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	19	463	88213	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	20	771	88214	Da	Locuire	a fost reconfigurat pentru a asigura racordul dintre str. Alexandru Odobescu si str. aflata la nord de loturile studiate
Lot	21	663	88090	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	22	449	88091	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	23	449	88092	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	24	449	88093	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	25	449	88094	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	26	449	88095	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	27	449	88096	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	28	449	88097	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	29	449	88098	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	30	449	88099	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	31	449	88100	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	32	449	88101	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	33	449	88102	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Lot	34	449	88103	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	35	449	88104	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	36	449	88105	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	37	572	115757	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	38	1000	115758	Nu	Locuire	se mentine conform extrasului CF
Lot	39	3241	89010	Da	Drum	este destinat modernizarii circulatiilor, a fost separat de loturile destinate modernizarii strazilor Emil Racoviță si Alexandru Odobescu, pentru o mai usoara etapizare
Lot	40	228	89010	Da	Drum	este destinat modernizarii strazii Emil Racoviță si a fost generat de limita de exproprii
Lot	41	6	88195	Da	Drum	este destinat modernizarii strazii aflata la nord de loturile studiate si asigura racordul intre ea si strada Emil Racoviță
Lot	42	2	88214	Da	Drum	este destinat modernizarii strazii aflata la nord de loturile studiate si asigura racordul intre ea si strada Alexandru Odobescu
Lot	43	228	89010	Da	Drum	este destinat modernizarii strazii Alexandru Odobescu
Total		22265				

A rezultat un numar de 43 de loturi, ca urmare a reconfigurarii unor parcele, pentru a asigura dezvoltarea cailor de circulatie.

2.5. Echipare edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare si retea de alimentare cu gaze naturale.

2.6. Probleme de mediu**Relația cadru natural – cadru construit**

Realizarea construcțiilor propuse prin P.U.Z. conduce inevitabil la o creștere a poluării în zonă.

Acest aspect se va rezolva prin impunerea în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului a obligativității contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare selectivă a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior.

Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter al construcțiilor propuse și/sau în zona verde.

Funcțiunile propuse nu vor afecta stabilitatea terenului și nu vor genera alte tipuri de hazarde naturale.

Activitatea desfășurată nu constituie sursă de zgomot și poluare fonică pentru vecinătăți.

Impactul asupra mediului va fi unul minor, vizibil din punct de vedere al topografiei locului, generat de aleile de acces și de construcțiile propuse prin P.U.Z.

Ținând cont de poziția terenului studiat prin P.U.Z., se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi (maxim 40% din suprafața terenului va fi ocupată de construcții și vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor).



2.7. Necesități și opțiuni

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarul lucrării. Conform Certificatului de Urbanism nr. 692 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia, a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de faptul că se dorește reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea construirii de locuințe individuale în regim izolat.

Noile U.T.R.-uri vor fi notate cu **L3A1**, respectiv cu **CC**. Acestea vor avea destinația de **zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1)**, respectiv **zona căilor de comunicații (CC)**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații comerciale și servicii la parterul locuințelor).

Prin realizarea acestei documentații de urbanism se urmărește:

- cunoașterea globală, pluridisciplinară a problemelor din teritoriul studiat, cu identificarea disfuncționalităților și a posibilităților de dezvoltare;
- aprofundarea și rezolvarea complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice ale zonei, având în vedere mobilarea în perspectivă (dimensionarea, funcționalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor, echiparea cu utilități edilitare, etc.);
- amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, ținând cont de condițiile cadrului natural și construit existent;
- se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare funcțională, zone de restricție);
- se vor delimita terenurile aflate în proprietate privată sau publică, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat în domeniul public;
- stabilirea indicatorilor urbanistici obligatorii (P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40% și C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2; regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. = S(D) +P+1+M, înălțimea maximă a construcțiilor: 15 m de la cota terenului sistematizat);
- realizarea de legături cu rețeaua de circulații publice a localității (accesul carosabil și pietonal se face în zonă din strada Emil Racoviță și din strada Alexandru Odobescu);
- stabilirea orientărilor majore de reglementare cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Documentația P.U.Z. cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit sau amenajat.

Conținutul și modul de prezentare vor fi conform legislației în vigoare.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru introducerea terenului în intravilan, reglementarea acestuia și trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Abordarea studiului acestui imobil a fost precedată de studierea și actualizarea elementelor operate în ultimii ani în zonă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 692 din 11.04.2022, emis de Primăria Municipiului Alba Iulia a rezultat necesitatea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal justificat de faptul că se dorește reglementarea urbanistică a terenului studiat, în vederea construirii de locuințe individuale în regim izolat.

Pentru imobilele studiate s-a realizat un plan de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:1000 și un studiu geotehnic pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

Conform extraselor de Carte Funciară, terenurile studiate - 39 de parcele - au suprafața totală de 22265 mp. Din acestea o parcelă are categoria actuală de folosință „drum”, iar restul de 38 au



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

categoria actuală de folosință „arabil”. Terenurile sunt libere de construcții.

Conform studiului geotehnic, lucrarea se încadrează în categoria geotehnică 1, caracterizată prin risc geotehnic redus. Categoria geotehnică 1 include lucrările pentru care este posibil să se admită că exigențele fundamentale vor fi satisfăcute folosind experiența dobândită și investigațiile tehnice calitative și pentru care riscurile pentru bunuri și persoane sunt neglijabile.

În conformitate cu prevederile Codului P 100-1/2013 privind zonarea teritoriului, amplasamentul studiat prin P.U.Z. se caracterizează prin valoarea $a_g = 0,10$ g (valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare – pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani), iar din punct de vedere al perioadei de control a aspectului de răspuns (perioada de colț), valoarea caracteristică este $T_c = 0,7$ sec.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea autorizațiilor de construire.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform P.U.G.-ului aprobat al Municipiului Alba Iulia, terenul studiat este amplasat în partea de nord a localității Alba Iulia, între strazile Emil Racoviță și Alexandru Odobescu, având destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate de U.T.R. L3A = zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

-locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

-anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONARI

-se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;

-se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor situate în intersecții de strazi, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp.ADC, să aibă o rază de servire de 250 metri, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele;

-pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

-la clădirile înșiruite (cu două fațade) extremitățile spre intersecții sau spre interspații vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fațade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din stradă;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;

-anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-depozitare en gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;

-spalatorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;

-stații de benzină și stații de întreținere auto (spalatorii auto);



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

-lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

-orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

-se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:

-adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

-pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;

-parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

-cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta dominanta pe fronturile strazii (se recomanda retrageri de minim 4.0 metri pe strazi de categoria III si de 5.0 metri pe strazi de categoria II), cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;

-in noile extinderi cu cladiri izolate sau cuplate se recomanda retragerea cladirilor fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri pentru a permite in viitor parcare a celei de a doua masini si pentru a permite plantarea unor arbori in gradina de fatada fara riscul de deteriorare a gardurilor si trotuarelor de protectie;

-cladirile care alcatuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior)

-in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)

-garajele se vor retrage cu minim 6,0m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

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

-In cazul in care pe o parcela se amplasează o singură constructie, se vor respecta cumulativ urmatoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuinta izolată

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:

-distanța între fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai puțin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

-jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

-respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picatura stresinii:

-jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

pentru locuinta insiruită

- *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:*
- *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;*
- *garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depășeasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depășeasca 6,0m si se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.*

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

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

- *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii:*
- *distanța între fațada nevitrată a construcției si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai puțin de 3m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
- *distanța între fațada vitrată a construcției si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a construcției, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m;*
- *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă construcție.*

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii::*
- *jumătate din înălțimea la cornisă a fiecărei construcții, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;*

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a construcției celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- *respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii::*
- *distanța între fațada nevitrată a construcțiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;*
- *distanța față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 5,5m;*
- *jumătate din înălțimea la cornisă a construcției din spate, măsurată in punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;*

-in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

-PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT;

-PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

cu următoarea conditionare:

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulație publică*
- *pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;*
- *pentru terenul aferent dezvoltării strazii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea*



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

-in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu, accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b)- cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 7,0m), cu trotuar cel putin pe o latura; supralargiri pentru manevre de intoarcere la capat

In acest caz, se elaboreaza si se supune aprobarii PUZ.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

cu urmatoarea conditionare:

-stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

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

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

-se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

-inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;

-pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;

-se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cu urmatoarele conditionari:

-aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;

-se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

-garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

-la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

-se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;

-toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

-se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;

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

-se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

-in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

-se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.

-pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

-imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

-gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltimi de maxim 2.20 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

-POT maxim = 40%; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

-CUT maxim pentru inaltimi $P = 0,4 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

-CUT maxim pentru inaltimi $P+1 + M = 1,2 \text{ mp.ADC/mp.teren}$

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.Z.-ului în Consiliul Local.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Proiectul își propune să valorifice o zonă restrânsă.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Ponderea cadrului natural și a zonelor verzi amenajate este ridicată.

Caracteristicile cadrului natural și ale cadrului construit din vecinătate vor fi potențate prin realizarea unor construcții cu caracter arhitectural specific acestui tip de clădiri și funcțiuni, ce vor crea relații vizuale benefice în peisajul de ansamblu al întregii zone studiate.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul principal în zona studiată prin P.U.Z. se face din strada Emil Racoviță și din strada Alexandru Odobescu.

Modernizarea circulației a fost reglementată prin P.U.Z.-ul „MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA” aprobat prin H.C.L. 185/05.2021. Prezentul P.U.Z. preia reglementările stabilite anterior, în corelare cu procesul de expropriere aflat în derulare.

Asfel strazile din zona studiată au următoarele caracteristici:

-strada Emil Racoviță are un profil de 10 m (trotuar 1 m | pista de biciclete 1 m | carosabil 6 m | pista de biciclete 1 m | trotuar 1 m);

-strada Alexandru Odobescu are un profil de 8 m (trotuar 1 m | carosabil 6 m | trotuar 1 m);

-strada aflată la nord de loturile studiate are un profil de 11.52 m (trotuar 1.76 m | pista de biciclete 1 m | carosabil 6 m | pista de biciclete 1 m | trotuar 1.76 m);

-strada dintre loturile studiate (care leaga strada Emil Racoviță de strada Alexandru Odobescu pe direcția est-vest) are un profil de 9 m (trotuar 1 m | pista de biciclete 1 m | carosabil 6 m | trotuar 1.76 m);

Prin prezentul P.U.Z. nu se modifică reglementările urbanistice referitoare la căile de circulație existente. Lucrările se vor executa doar în interiorul incintei studiate, fără să afecteze proprietățile din imediata vecinătate.

În incintă se vor amenaja alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare.

Apele meteorice de pe suprafețele circulabile exterioare vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare a apelor pluviale.



Asigurarea racordării/branșării la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, precum și amenajarea accesurilor în incintă, se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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

Prin prezentul P.U.Z. se propune stabilirea condițiilor de amenajare a terenului, dimensionarea, stabilirea funcțiunilor și a gabaritelor construcțiilor propuse.

Scopul lucrării P.U.Z. este reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de circulație.

Noile U.T.R.-uri vor fi notate cu **L3A1**, respectiv cu **CC**. Acestea vor avea destinația de **zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1)**, respectiv **zona căilor de comunicații (CC)**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații comerciale și servicii la parterul locuințelor).

În urma analizei situației existente, a prevederilor din P.U.G.-ul Municipiului Alba Iulia în vigoare și a tendințelor de dezvoltare ale zonei manifestate până în prezent, se estimează că este oportună reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale în regim izolat.

În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă.

Prin documentația P.U.Z. se va permite amplasarea clădirilor la o distanță de 5 m față de aliniament pe strazile Emil Racoviță și Alexandru Odobescu, respectiv la o distanță de 3 m față de aliniament pe strada dintre loturile studiate (care leaga strada Emil Racoviță de strada Alexandru Odobescu pe direcția est-vest) și fața de strada aflată la nord de loturile studiate, conform părții desenate.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea aliniamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Alinierea construcțiilor față de străzi, conform părții desenate:

- strada Emil Racoviță - la minim 5 m de la aliniament;
- strada Alexandru Odobescu - la minim 5 m de la aliniament;
- strada aflată la nord de loturile studiate - la minim 3 m de la aliniament;
- strada dintre loturile studiate (care leaga strada Emil Racoviță de strada Alexandru Odobescu pe direcția est-vest) - la minim 3 m de la aliniament

Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii, conform părții desenate:

- minim 3 m față de limita laterală din partea de vest;
- minim 0.6 m față de limita laterală din partea de est;
- minim 3 m față de limita posterioară;

Nota: fac excepție lotul 20 și lotul 38 în ceea ce privește retragerile laterale (minim 0.6 m față de limita laterală din partea de vest).

Terenurile sunt afectate de zonele de siguranță și de protecție a magistrelor de gaz și energie electrică. Zonele de siguranță și de protecție a acestora au fost stabilite în documentațiile anterioare și se mențin. Se vor respecta condițiile impuse de către avizatori.

Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. va fi S(D)+P+1+M și înălțimea maximă a construcțiilor: 15 m de la cota terenului sistematizat.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare. Restul terenului va fi amenajat minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior. Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter și în zona verde.

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

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

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

UTILIZARE TEREN	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)
Suprafață parcele - teren arabil în intravilan	17949	80.62
Suprafață parcele - teren arabil în extravilan (protecție LEA)	625	2.81
Suprafață parcelă - drum în intravilan	3615	16.24
Suprafață parcelă - drum în extravilan (zona protecție LEA)	76	0.34
TOTAL	22265	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

UTILIZARE TEREN	PROPUȘ (mp)	PROPUȘ (%)
Lot 1 (edificabil)	485	2,17
Lot 2 (edificabil)	463	2,08
Lot 3 (edificabil)	463	2,08
Lot 4 (edificabil)	463	2,08
Lot 5 (edificabil)	463	2,08
Lot 6 (edificabil)	463	2,08
Lot 7 (edificabil)	463	2,08
Lot 8 (edificabil)	463	2,08
Lot 9 (edificabil)	463	2,08
Lot 10 (edificabil)	463	2,08
Lot 11 (edificabil)	463	2,08
Lot 12 (edificabil)	463	2,08
Lot 13 (edificabil)	463	2,08
Lot 14 (edificabil)	463	2,08
Lot 15 (edificabil)	463	2,08
Lot 16 (edificabil)	463	2,08
Lot 17 (edificabil)	463	2,08
Lot 18 (edificabil)	463	2,08
Lot 19 (edificabil)	463	2,08
Lot 20 (edificabil)	771	3,46
Lot 21 (edificabil)	663	2,97
Lot 22 (edificabil)	449	2,02
Lot 23 (edificabil)	449	2,02
Lot 24 (edificabil)	449	2,02
Lot 25 (edificabil)	449	2,02
Lot 26 (edificabil)	449	2,02
Lot 27 (edificabil)	449	2,02
Lot 28 (edificabil)	449	2,02
Lot 29 (edificabil)	449	2,02
Lot 30 (edificabil)	449	2,02
Lot 31 (edificabil)	449	2,02
Lot 32 (edificabil)	449	2,02
Lot 33 (edificabil)	449	2,02
Lot 34 (edificabil)	449	2,02
Lot 35 (edificabil)	449	2,02
Lot 36 (edificabil)	449	2,02

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Lot 37 (edificabil)	572	2,56
Lot 38 (edificabil)	1000	4,49
Lot 39 (drum)	3241	14,55
Lot 40 (drum)	228	1,02
Lot 41 (drum)	6	0,03
Lot 42 (drum)	2	0,01
Lot 43 (drum)	228	1,02
TOTAL	22265	100

Suprafață construită propusă	5112 mp
Suprafață amenajată cu alei pietonale și carosabile, inclusiv locuri de parcare	4962 mp
Suprafață spații verzi	8486 mp
Suprafață destinată modernizării circulației	3705 mp
TOTAL	22265 mp

INDICATORI PROPUȘI

- P.O.T. maxim admis prin P.U.Z. = 40%
- C.U.T. maxim admis prin P.U.Z. = 1,2
- Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z.: S(D)+P+1+M.
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 15 m de la cota terenului sistematizat.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasarea și funcționalitatea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal este în concordanță cu tema de proiectare și nevoile beneficiarului pentru a-și asigura condițiile optime de desfășurare a activităților propuse.

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de alimentare cu gaze naturale.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă a Municipiului Alba Iulia, existentă în zonă.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Evacuarea apelor uzate

Apele menajere vor fi descărcate la rețeaua de canalizare a Municipiului Alba Iulia, existentă în zonă.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare se va face către spațiile verzi, unde vor fi colectate de către rigole.

Construcțiile propuse prin P.U.Z. vor fi prevăzute cu sisteme de preluare a apelor pluviale, formate din jgheaburi și burlane, iar apele meteorice de pe suprafețele amenajate cu alei pietonale, alei carosabile și locuri de parcare vor fi colectate prin intermediul rigolelor și vor fi conduse printr-un canal colector ce deversează în zona verde.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor se va face direct din rețeaua stradală de alimentare cu energie electrică, existentă în zonă.

Se propune realizarea de branșamente în cablu subteran.

Iluminatul spațiilor va fi de tip LED.



Operatorul de distribuție va decide soluția de alimentare cu energie electrică pentru locul de consum.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Asigurarea încălzirii

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrică, gaze naturale sau sisteme alternative de producere a energiei.

Colectarea și evacuarea deșeurilor menajere

În urma activității desfășurate rezultă: hârtie, plastic, carton, sticlă, resturi menajere.

Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat. Deșeurile re folosibile vor fi valorificate prin intermediul unităților de recuperare adecvate. Resturile menajere care nu pot fi recuperate vor fi depozitate în containere speciale și vor fi transportate de către o firmă de salubritate, cu care beneficiarul trebuie să încheie un contract de prestări servicii, la rampa de gunoi a localității.

3.7. Protecția mediului

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

Cadrul natural înconjurător nu are o valoare de patrimoniu, ridicată sau deosebită, fiind reprezentat de terenuri libere de construcții, ce au categoria de folosință actuală „arabil” și „drum”. Terenurile sunt libere de construcții.

Impactul asupra cadrului natural va consta în apariția unor noi clădiri, zone verzi amenajate și alte dotări complementare pentru extinderea zonei rezidențiale.

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

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

Elaborarea P.U.Z.-ului de față este determinată de intenția de a crea o zonă compatibilă funcțional cu vecinătățile și complementară cu acestea, în acord cu cerințele ecologice.

Reglementarea propusă prin P.U.Z. creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor referitoare la sistemul de alimentare cu apă, canalizare, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier etc.

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

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

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Intervențiile propuse prin P.U.Z. nu periclitizează în nici un fel arealul de intervenție.

Terenul studiat este aproximativ orizontal și nu prezintă semne de instabilitate.

Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastică sau alunecări active.

Prezența apei subterane în zonă sub formă de pânză freatică cu nivel liber poate fi interceptată în aluviunile detritice grosiere la zona de contact cu fundamentul de suprafață terțiar (argile marnoase cenușii cu intercalații de nisipuri slab gresificate) la o adâncime variabilă de cca. – 1,60–2,90m în funcție de configurația reliefului subteran al fundamentului terțiar și de regimul pluviometric local.

În cazul de față, în condițiile de fundare preconizate, se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului nu vor afecta, permanent sau secvențial, fundatiile obiectivului nou-proiectat.



Protecția calității apelor (APĂ)

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

- Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apă a obiectivelor se va face prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă potabilă existentă în zona.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de alimentare cu apă, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

- Evacuarea apelor uzate:

Apele menajere vor fi descărcate la rețeaua de canalizare, existentă în zonă.

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețeaua de evacuare a apelor uzate, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lui.

Protecția calității aerului (AER), emisii în atmosferă

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

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

Sursele de impurificare a atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NO_x, SO₂, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în zona studiată precum și în vecinătatea acesteia.

- surse imobile – drumuri neasfaltate. Acestea generează poluarea atmosferei cu particule de praf, poluare intermitentă, ce are loc de-a lungul traseului parcurs de autovehicule în vecinătatea zonei studiate, sau în condiții atmosferice cu vânt puternic ce antrenează particulele de praf în atmosferă.

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

Având în vedere că principala sursă de poluare a zonei o reprezintă traficul și praful din zona amplasamentului studiat, în vederea diminuării presiunii asupra factorului de mediu AER, prin proiect se impune ca o suprafață de minim 20% din suprafața totală a proiectului să fie ocupată cu spații verzi și plantații de talie mică, medie și mare, care vor participa direct la îmbunătățirea climatului local.

Protecția solului (SOL)

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

În zonă nu se înregistrează poluări accidentale ale solului.

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

- surse specifice perioadei de execuție:

- în cadrul lucrărilor de construire a obiectivelor de investiție propuse nu sunt folosite materiale care să prezinte un risc major de poluare pentru sol;
- depozitarea materiilor prime pulverulente se va realiza astfel încât acestea să nu fie



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

antrenate de vânt sau de apele de suprafață din zonă;

- protejarea lucrărilor executate cât și a materialelor de pe șantier sunt în sarcina constructorului (executantului), care va lua măsuri de amenajare a unui spațiu de depozitare a materialelor precum și paza acestora, prin organizarea de șantier pe care o realizează în apropierea lucrării;
- materialele vor fi transportate pe șantier pe măsura utilizării lor și se vor depozita în ambalajele originale, respectându-se instrucțiunile prevăzute în fișele tehnice de securitate, astfel încât să se elimine posibilitatea scurgerii acestora pe sol;
- materialele de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului;
- o posibilă sursă de poluare a solului și subsolului sunt produsele petroliere folosite la alimentarea utilajelor;
- se remarcă necesitatea ca utilajele de lucru să nu aibă pierderi de ulei sau carburanți, iar schimbările de lubrifiant să se efectueze la stațiile de carburanți, astfel evitându-se poluarea solului în zonă și a apelor subterane;
- în perioada de funcționare sursele posibile de poluare ale solului pot fi:
 - depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor menajere;
 - defectiuni ale instalațiilor sanitare sau termice.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului se impune obligativitatea contractării unei firme de salubritate prin care deșeurile menajere rezultate în urma activității desfășurate să fie colectate în pubele. Depozitarea deșeurilor se va face în mod controlat, investitorul fiind obligat să asigure spații de depozitare selectivă a deșeurilor și transportarea acestora la cea mai apropiată stație de colectare din teritoriu.

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

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental, având în vedere că traficul, ca sursă de disconfort sonor, nu va afecta populația, deoarece terenul studiat nu se află în imediata vecinătate a unei zone de locuit, ceea ce nu impune realizarea unor planuri de acțiune specifice.

Protecția împotriva radiațiilor

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

Depozitarea controlată a deșeurilor

Proprietarul este obligat să aibă amenajat în interiorul parcelei sale un spațiu pentru containerele de colectare selectivă a deșeurilor, accesibil din spațiul public.

Tipurile de deșeuri rezultate ca urmare a activității desfășurate:

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

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

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

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



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

măsuri speciale în acest scop.

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

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

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor - nu este cazul.

b) Natura cumulativă a efectelor - nu este cazul.

c) Natura transfrontalieră a efectelor - nu este cazul.

d) Riscul pentru sănătatea umană:

- în vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate pentru lucrările de alimentare cu apă, canalizare și colectarea deșeurilor;

- lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor - nu este cazul.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

- caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

• în conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III - zone protejate” și anexele sale publicate în M.O. 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

- depășirea standardelor sau a valorilor-limită de calitate a mediului - nu se depășesc valorile-limită;

- folosirea terenului în mod intensiv:

- terenul are formă regulată, suprafața totală a terenului fiind de 22265 mp;
- reglementările din prezentul proiect respectă legislația în vigoare în ceea ce privește procentul și coeficientul de ocupare a terenului, mai mult de 20% din suprafață constă în zone verzi, unde nu se realizează construcții.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional - nu e cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Parcela va fi ocupată în procent de minim 20% cu spații verzi amenajate minimal cu vegetație de talie joasă și/sau înaltă, recomandat fiind utilizarea speciilor locale de arbori și arbuști.

Spațiile verzi amenajate în incintă vor participa în mod direct la îmbunătățirea climatului local.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

Imobilul nu este situat într-o zonă de utilitate publică.

Scopul P.U.Z.-ului este reglementarea urbanistică a terenului, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de circulație.

Noile U.T.R.-uri vor fi notate cu **L3A1**, respectiv cu **CC**. Acestea vor avea destinația de **zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1)**, respectiv **zona căilor de comunicații (CC)**. În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu funcțiunea dominantă (spații comerciale și servicii la parterul locuințelor).

Toate lucrările de echipare tehnico-edilitară și realizarea căilor de circulație se vor realiza pe



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

cheltuiala beneficiarului.

4. CONCLUZII

Detaliile de aplicare ale prezentului P.U.Z. sunt specificate în regulamentul aferent P.U.Z.-ului, care se utilizează corelat și completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise și respectiv desenate, anexate la documentație.

În concordanță cu politicile de management și dorințele de dezvoltare a zonei de către Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia și Consiliul Județean Alba, zona studiată prin P.U.Z. poate să cuprindă funcțiuni rezidențiale.

Scopul P.U.Z.-ului este reglementarea urbanistică a terenului, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de circulație.

Documentația cuprinde propuneri cu privire la valorificarea rațională a cadrului natural și reglementări privind terenul ce urmează a fi construit și amenajat.

Prin propunerea de mobilare urbană se urmărește realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, având în vedere integrarea clădirilor propuse prin P.U.Z. în zona studiată.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.Z.-ului în Consiliul Local.

Întocmit,
ARH. MĂRGINEAN ANDREI



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT

PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 75 / octombrie 2022

FAZA: Plan Urbanistic Zonal

SPECIALITATEA: Urbanism

AMPLASAMENT: Mun. Alba Iulia, str. Emil Racoviță, f.n., jud. Alba

BENEFICIARI: Adam George-Florin, Adam Paraschiva,
Serbanescu Valentin-Eugen, Serbanescu Virginia

PROIECTANT: S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.
Municipiul Alba Iulia, Județul Alba
Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13
C.U.I.: 37743969
Nr. Reg. Com.: J1/740/13.06.2017

ȘEF PROIECT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

PROIECTAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DESENAT: arh. MĂRGINEAN ANDREI

DATA ELABORĂRII: Februarie 2023



DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36, alin. (5) lit. c) din Legea nr. 215/2001, în conformitate și în aplicarea dispozițiilor Legii nr. 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

ARTICOLUL 1

Rolul Regulamentului Local de Urbanism

(1) Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor, în concordanță cu Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996.

(2) a. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe suprafața PUZ-ului.

b. Fac excepție de la prevederile de mai sus construcțiile cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(3) Perioada de valabilitate a documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se stabilește de către autoritatea administrației publice locale abilitată să aprobe documentația, în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia.

(4) Prin prezentul regulament se stabilesc clar zonele care pot fi construite.

(5) Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în condițiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o și documentația inițială.

(6) Prezentul Regulament Local de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construire. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament avizat conform legii.

(7) Dacă prin prevederile unor documentații pentru părți componente ale zonei se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentații, conform prevederilor legale.

(8) Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

(9) Aplicarea prevederilor prezentului Regulament de Urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

ARTICOLUL 2

Baza legală a Regulamentului Local de Urbanism

(1) La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau:

- Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- Legea nr. 453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea și executarea lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru reactualizarea locuințelor;
- Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar;
- Legea nr. 69/1991 privind administrația publică locală;
- H.G.R. nr. 51/1992 privind unele măsuri pentru îmbunătățirea activității de prevenire și stingere a incendiilor cu modificări prin H.G.R. nr. 616 / 1993 și H.G.R. nr. 71/1996;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 114/1996 a locuințelor;
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- H.G.R. nr. 36/1996 privind drumurile;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 981/1994 cu normele de igienă privind modul de viață al populației;
- Ordinul MAPPM nr. 125/1996 pentru aprobarea procedurii de reglementare a activităților economice și sociale asupra mediului;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind construcțiile;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- OG nr. 27/2008 - modificarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- Ordiul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole;
- Lege 426/2001 pt aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Ordin 951/2007 privind aprobarea Metodologiei de elaborare a planurilor regionale și județene de gestionare a deșeurilor;
- HG 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 757/2004 al ministrului Mediului și Gospodăririi Apelor privind aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Lege 506/2003 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 65/2003 pentru modificarea Legii serviciilor publice de gospodărie comunală nr. 326/2001;
- Ordinul MLPAT nr. 91/1991 privind formularele, procedura de autorizare și conținutul documentațiilor, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului;
- Legea privind amenajarea teritoriului și urbanismul nr. 289/2006;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.

(2) Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și în celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

(3) Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal elaborat de Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI, indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, Reglementare tehnică GM 007 – 2000, aprobată prin Ordinul MPLAT nr. 21/N/10.04.2000.

(4) Regulamentul Local de Urbanism detaliază prevederile Regulamentul General de Urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

(5) În cadrul Regulamentului Local de Urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.-ului).



ARTICOLUL 3

Domeniul de aplicare

- (1) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății populației, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului natural și construit, și a vestigiilor arheologice.
- (4) Suprafața totală a terenului care a general elaborarea P.U.Z.-ului este de 22265 mp.
- (5) Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.
- (6) Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință s-a făcut conform planșei cuprinzând delimitarea UTR – urilor (planșa de „Reglementări Urbanistice”), care face parte integrantă din prezentul Regulament.

Unitatea teritorială de referință (U.T.R.) este o reprezentare convențională a unui teritoriu având o funcțiune predominantă, omogenitate funcțională, caracteristici morfologice unitare sau pentru care sunt necesare planuri urbanistice zonale sau de detaliu, fiind delimitat prin limitele fizice existente în teren (limite de proprietate, ape, străzi, etc.).

U.T.R. – ul poate cuprinde o întreagă zonă funcțională, mai multe subzone din cadrul aceleiași zone funcționale sau părți din zone funcționale diferite, și este suportul grafic pentru exprimarea prescripțiilor corelate cu propunerile pieselor desenate.

Limitele U.T.R. – urilor și zonificarea funcțională din cadrul acestora se regăsesc în planșele desenate care fac parte integrantă din prezentul Regulament.

- (7) În cazul în care legile, reglementările și normele urbanistice care vor fi adoptate ulterior vor conține prevederi susceptibile să schimbe unele prevederi ale acestui regulament este obligatoriu ca procedura de modificare să urmeze aceeași cale de avizare și aprobare ca și prezentul P.U.Z. și R.L.U.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

ARTICOLUL 4

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile studiate este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice propuse în P.U.G. și în această documentație, cu respectarea condițiilor legilor, a Codului Civil, a normele P.S.I. în vigoare și ale prezentului regulament.
- (2) Autoritățile administrative publice locale vor urmări la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren aferente construcțiilor și amenajărilor cu aceeași funcțiune.

Terenuri agricole din intravilan

- (3) Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar în cazurile care țin de interesul public general, pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.
- (4) Este permisă autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan pentru



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de prezentul Regulament Local de Urbanism.

Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

Resursele subsolului

Nu este cazul.

Resurse de apă și platforme meteorologice

(5) Autorizarea executării construcțiilor de orice fel în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor este interzisă, cu excepția lucrărilor de poduri, lucrărilor necesare căilor ferate și drumurilor de traversare a albiilor cursurilor de apă, precum și a lucrărilor de gospodărire a apelor.

(6) Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice județene, pe baza avizului organelor de specialitate ale administrației publice.

(7) În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă potabilă, canalizare și rețea de alimentare cu gaze naturale. Construcțiile se vor racorda/branșa la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

Obiective de patrimoniu

Nu este cazul.

ARTICOLUL 5

Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la păstrarea interesului public

Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

Expunerea la riscuri tehnologice și de poluare a factorilor de mediu

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

(4) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact avizat și aprobat conform prevederilor legale. Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr. 1587 din 25 iulie 1997.

Asigurarea echipării edilitare

(5) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.

(6) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(7) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

este interzisă.

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

(9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

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

(11) Delimitarea zonelor de servitute și de protecție a rețelilor tehnico-edilitare se va face conform stas 8591/1-91 Condițiile de protecție a rețelilor tehnico-edilitare și servituțile impuse de către acestea vecinătăților

(12) Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

(13) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(14) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.

(15) Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(16) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

Procentul de ocupare a terenului

(18) Conform H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului, după cum urmează:

2.1.- Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

2.1.5.- Zone rezidențiale

- zonă exclusiv rezidențială cu locuințe P, P+1, P+2 - 35%
- zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri - 20%
- zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - 40%

(19) Pentru noile construcții realizate în intravilanul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) și regimul de înălțime (H) trebuie să aibă valori mai mici sau cel mult egale cu valorile maxime stabilite prin prezentul R.L.U.

Lucrări de utilitate publică

(20) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de



amenajare a teritoriului sau în Planul Urbanistic General, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(21) Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

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

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

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

ARTICOLUL 6

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

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

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

Orientarea față de punctele cardinale

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(2) Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

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

Amplasarea față de drumuri publice

(4) Zonele de servitute și de protecție ale căilor de comunicație rutiere vor ține seama de prevederile H.G. nr. 36/1996 privind stabilirea și sancționarea contravențiilor la normele privind exploatarea și menținerea în bună stare a drumurilor publice, de Ordonanța nr. 43/1997 republicată privind regimul juridic al drumurilor, precum și de condițiile de amplasare față de drumurile publice



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

prevăzute în art. 18 din R.G.U.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

Amplasarea față de aliniament

(5) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

(6) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de „Reglementări Urbanistice” și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(7) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Amplasarea în interiorul parcelei

(8) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul planșei de „Reglementări Urbanistice”, a reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament și a planșei desenate de „Reglementări Urbanistice”;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(10) Pentru construcțiile noi, retragerea față de limitele laterale și cele posterioare ale parcelelor vor fi conform Codul Civil și a normelor P.S.I. în vigoare; Se vor respecta limitele edificabilului de pe planșa de „Reglementări Urbanistice”:

- Alinierea construcțiilor față de străzi:
 - strada Emil Racoviță - la minim 5 m de la aliniament;
 - strada Alexandru Odobescu - la minim 5 m de la aliniament;
 - strada aflată la nord de loturile studiate - la minim 3 m de la aliniament;
 - strada dintre loturile studiate (care leaga strada Emil Racoviță de strada Alexandru Odobescu pe direcția est-vest) - la minim 3 m de la aliniament
- Se vor respecta următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii:
 - minim 3 m față de limita laterală din partea de vest;
 - minim 0.6 m față de limita laterală din partea de est;
 - minim 3 m față de limita posterioară;

Nota: fac excepție lotul 20 și lotul 38 în ceea ce privește retragerile laterale (minim 0.6 m față de limita laterală din partea de vest).

(11) Se vor respecta condițiile impuse de către detinatorii rețelelor magistrale de gaz și energie electrică pentru realizarea de construcții în zona de siguranță/protecție a acestora.



ARTICOLUL 7

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces (cu o lățime de minim 3,00 m) la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
- (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
- (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr. 4 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
- (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
- (5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
- (6) Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.

a. Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.

b. Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.

c. Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:

- străzi principale – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;

- străzi secundare – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă.

d. La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.

e. Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.

Accese pietonale și pentru biciclete

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

ARTICOLUL 8

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:



- realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
- beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza.

(3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.

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

(5) Prevederile alin. (3) și (4) se aplică, în mod corespunzător, autorizării executării construcțiilor în localitățile unde nu există rețele publice de apă și de canalizare.

Realizarea de rețele edilitare

(6) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic Zonal.

(7) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(8) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

(9) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (8), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(10) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.

(11) Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

(12) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.

(13) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(14) Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/extinderea/modernizarea/reabilitarea rețelei stradale, precum și a drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, dacă este cazul, vor prevedea în mod obligatoriu canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare. În situația drumurilor de interes local, județean și național situate în extravilanul localităților, canalele subterane se pot amplasa în zona drumului, cu aprobarea administratorului drumului.

(15) Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară, ori lucrarea nu devine proprietate publică.



Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

(17) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(18) Lucrările prevăzute la alin. (16) și (17), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

ARTICOLUL 9

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea

(1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă (dacă reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință, a zonelor și subzonelor funcționale din prezentul regulament nu prevăd altfel) numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții (și concomitent și planșa desenată de „Reglementări Urbanistice”):

- front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Înălțimea construcțiilor

(4) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(5) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(6) Fac excepție de la prevederile alin. (4) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

(7) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maximă admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(8) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

(9) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(10) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, în punctul aflat la mijlocul liniei paralele cu aliniamentul și care marchează retragerea de la aliniament, conform prezentului regulament.

Aspectul exterior al construcțiilor

(11) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.

(12) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului



și arhitecturii, este interzisă.

(13) Se vor respecta reglementările la nivelul unităților teritoriale de referință privitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.

(14) Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică Arhitecturală și Urbanistică.

(15) Se recomandă întocmirea și aprobarea unui regulament privind cromatica clădirilor și amenajărilor la nivelul localităților, pe baza unor paletare stabilite în urma unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 10

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public.

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

(3) Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Spații verzi și plantate

(4) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

(5) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(6) Vegetația înaltă matură (arborii importanți existenți având peste 5,00 m înălțime și diametrul tulpinii mai mare de 40 cm) va fi protejată și păstrată pe toată suprafața P.U.Z.-ului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În cazul tăierii unui arbore, se vor planta alți 3 arbori (nu arbuști) în locul acestuia pe lotul respectiv.

Împrejurii

(7) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurii:

- împrejurii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- împrejurii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m înălțime, din care un soclu opac de 0,60 m.

(8) Pentru ambele categorii, aspectul împrejurimilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției.

(9) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din plastic, beton „decorativ” sau alte materiale stridente ca textură ori culoare în componența împrejurimilor orientate spre spațiul public.

(10) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(11) Tratatul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

**S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.**

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Prin P.U.Z. se dorește reglementarea urbanistică a zonei studiate, în vederea construirii de locuințe individuale și a amenajării căilor de circulație.

Noile U.T.R.-uri vor fi notate cu **L3A1**, respectiv cu **CC**. Acestea vor avea destinația de **zonă locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1)**, respectiv **zona căilor de comunicații (CC)**.

Din planșa de „Reglementări urbanistice” au rezultat următoarele suprafețe:

UTILIZARE TEREN	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
Lot 1 (edificabil)	485	2,17
Lot 2 (edificabil)	463	2,08
Lot 3 (edificabil)	463	2,08
Lot 4 (edificabil)	463	2,08
Lot 5 (edificabil)	463	2,08
Lot 6 (edificabil)	463	2,08
Lot 7 (edificabil)	463	2,08
Lot 8 (edificabil)	463	2,08
Lot 9 (edificabil)	463	2,08
Lot 10 (edificabil)	463	2,08
Lot 11 (edificabil)	463	2,08
Lot 12 (edificabil)	463	2,08
Lot 13 (edificabil)	463	2,08
Lot 14 (edificabil)	463	2,08
Lot 15 (edificabil)	463	2,08
Lot 16 (edificabil)	463	2,08
Lot 17 (edificabil)	463	2,08
Lot 18 (edificabil)	463	2,08
Lot 19 (edificabil)	463	2,08
Lot 20 (edificabil)	771	3,46
Lot 21 (edificabil)	663	2,97
Lot 22 (edificabil)	449	2,02
Lot 23 (edificabil)	449	2,02
Lot 24 (edificabil)	449	2,02
Lot 25 (edificabil)	449	2,02
Lot 26 (edificabil)	449	2,02
Lot 27 (edificabil)	449	2,02
Lot 28 (edificabil)	449	2,02
Lot 29 (edificabil)	449	2,02
Lot 30 (edificabil)	449	2,02
Lot 31 (edificabil)	449	2,02
Lot 32 (edificabil)	449	2,02
Lot 33 (edificabil)	449	2,02
Lot 34 (edificabil)	449	2,02
Lot 35 (edificabil)	449	2,02
Lot 36 (edificabil)	449	2,02
Lot 37 (edificabil)	572	2,56
Lot 38 (edificabil)	1000	4,49
Lot 39 (drum)	3241	14,55
Lot 40 (drum)	228	1,02
Lot 41 (drum)	6	0,03
Lot 42 (drum)	2	0,01
Lot 43 (drum)	228	1,02
TOTAL	22265	100



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Suprafață construită propusă	5112 mp
Suprafață amenajată cu alei pietonale și carosabile, inclusiv locuri de parcare	4962 mp
Suprafață spații verzi	8486 mp
<u>Suprafață destinată modernizării circulației</u>	<u>3705 mp</u>
TOTAL	22265 mp

Suprafața edificabilă totală va fi de 10737 mp.

Funcțiunea dominantă al U.T.R.-urilor va fi cea de locuire individuală, pentru care se va elabora un set de reglementări precise de conformare și construire.

În afară de aceste funcțiuni, zona reglementată poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile funcțiunii dominante.

Terenul rămas liber de construcții se va amenaja cu alei, drumuri, parcaje și spații verzi, precum.

Suprafața de teren ocupată provizoriu cu realizarea construcțiilor se va reda la categoria de folosință inițială. Zona ce se va deteriora în timpul construcției se va reface ulterior. Pământul rezultat din săpături va fi folosit ca umplutură sub placa de la nivelul parter al construcțiilor propuse și/sau în zona verde.

Amplasarea construcțiilor propuse prin Planul Urbanistic Zonal în interiorul parcelelor se va face cu respectarea alinamentului, a retragerilor minime obligatorii față de limitele parcelelor conform Regulamentul General de Urbanism, a prevederilor Ordinului nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate a populației, completat cu Ordinul 994/2018, a normelor P.S.I. în vigoare și a prevederilor Codului Civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii.

Regimul maxim de înălțime admis prin P.U.Z. este S(D)+P+1+M. Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși 15,00 m de la cota terenului sistematizat.

PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Generalități

În cadrul Planurilor Urbanistice Generale și Planurilor Urbanistice Zonale, fiecare localitate se împarte în zone funcționale și subzone funcționale cu reglementări detaliate pentru fiecare Unitate Teritorială de Referință, iar autorizarea executării lucrărilor de construcții se face în funcție de zonele funcționale în care se încadrează parcelele.

Zona reglementată prin P.U.Z. va fi destinată locuirii individuale.

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.

Unități și subunități funcționale

U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z. și se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Prin actualul P.U.Z. s-au stabilit două unități teritoriale de referință și anume **L3A1**, respectiv cu **CC**. Acestea vor avea destinația de **zonă locuintelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire izolat situate în afara ariilor protejate(L3A1)**, respectiv **zona căilor de comunicații (CC)**.

Aceste U.T.R.-uri detaliază următoarele:

- a) construcțiile și amenajările, cu funcțiunile complementare;
- b) circulațiile (alei, drumuri, parcaje) și dotările tehnico-edilitare;
- c) spațiile verzi.

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.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului Municipiului Alba Iulia la actualizarea



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

acestui, după aprobarea P.U.Z.-ului în Consiliul Local.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)

Unitatile Teritoriale de Referință, **L3A1**, respectiv cu **CC**, s-au stabilit și spațializat în planșa desenată de „Reglementări urbanistice”.

U.T.R. L3A1 - ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE CU P, P+1 ȘI P+1+M NIVELURI ÎN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SITUATE ÎN AFARA ARIILOR PROTEJATE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Zona rezidențială cuprinde terenuri proprietate privată, amenajate pentru construirea de locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Subzona notată cu **L3A1** cuprinde un tip de locuințe:

- locuințe individuale realizate independent pe baza unor proiecte diferite, prin insertie sau reconstrucție pe parcele proprii situate în tesutul urban existent sau în noi lotizări, cu regim de construire izolat. Aceste locuințe pot fi de standard ridicat, mediu sau scăzut. Calitatea imaginii urbane rezulta cu precădere din coerența obținută din respectarea gabaritelor, a distanțelor față de aliniament, față de volumele adiacente și față de cele de pe frontul opus, atât în zonele protejate cât și în afara lor.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 : UTILIZĂRI PERMISE

- Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:
 - locuințe individuale, cu regimul de înălțime maxim de S(D)+P+1E+M niveluri în regim de construire izolat;
 - anexe gospodărești – magazie, bucătărie de vară, garaj, seră, piscină, chioșc de grădină, pergolă, filigorie;
 - alte funcțiuni compatibile cu funcțiunea de locuire: alimentație publică, spații pentru birouri, cabinete de avocatură, cabinete medicale, farmacii, spații comerciale și servicii, grădinițe private, saloane de înfrumusețare, ateliere meșteșugărești, ateliere individuale de croitorie, de proiectare, studiouri fotografice sau alte activități manufacturiere regeneratoare de zgomot și praf, etc);
 - spații verzi amenajate minimal și plantate cu arbori și arbuști din speciile locale;
 - circulații carosabile și pietonale;
 - parcuri autovehicule;
 - toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament.

ARTICOLUL 2 : UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiunile complementare se admit la parterul locuințelor:
 - unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara;
 - servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul (profesii liberale, activitati personale - coafor, frizerie, croitorie, reparatii, etc.) - sa nu afecteze linistea, securitatea si salubritatea zonei;
- Toate construcțiile se vor realiza conform documentațiilor de urbanism aprobate, cu condiția:
 - să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens;
 - să nu polueze chimic și fonic;
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare;
 - să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor sau a focului;
 - se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă; la locuințele existente suprafața utilă de planșeu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit spații comerciale și servicii care să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

program peste ora 22:00 și să nu genereze transporturi grele.

ARTICOLUL 3 : UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzic următoarele utilizări:
 - orice alte activități, amenajări și construcții decât cele menționate mai sus;
 - funcțiuni comerciale și servicii, profesionale care generează un trafic important de persoane și marturi, au program prelungit după ora 22:00 și care produc poluare;
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sănătate conform Ordinului Ministerului Sănătății 981/1994 corelat cu STAS 10009 - Acustica urbană limite admisibile ale nivelului de zgomot și SR ISO 4226 - calitatea aerului, prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - depozitare en-gros;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - creșterea animalelor pentru subzistență;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente și schimba geometria zonei;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Se interzic orice intervenții de natură să contravină caracterului general al lotizării.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 4 : CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE)

- Parcelele vor respecta formele și dimensiunile din planșa de „Reglementări urbanistice” din partea desenată;
- Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:
 - numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții (și concomitent și planșa desenată de „Reglementări Urbanistice”):
 - front la strada de minimum 12 m pentru clădiri izolate;
 - adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin Regulamentul General de Urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate;
- Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale se va face astfel încât să asigure însorirea și iluminatul natural corespunzător normelor sanitare.

ARTICOLUL 5 : AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Amplasarea construcțiilor față de drumurile publice se va face cu respectarea zonei de protecție corespunzătoare categoriei drumului respectiv;
- Clădirile vor respecta alinierea obligatorie din planșa desenată de „Reglementări urbanistice”;
- Amplasarea față de drumurile publice a construcțiilor va avea în vedere asigurarea accesului pietonal direct, a accesului carosabil de serviciu și a parcajelor necesare în funcție de specificul obiectivului, fără stânenirea circulației pe drumul public. Alinierea construcțiilor față de străzi:
 - strada Emil Racoviță - la minim 5 m de la aliniament;
 - strada Alexandru Odobescu - la minim 5 m de la aliniament;
 - strada aflată la nord de loturile studiate - la minim 3 m de la aliniament;
 - strada dintre loturile studiate (care leagă strada Emil Racoviță de strada Alexandru Odobescu pe direcția est-vest) - la minim 3 m de la aliniament;
- Garajele se vor retrage cu minim 6,00 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- . În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:
 - amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
 - retragere față de una dintre limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3,00 m, iar față de cealaltă limită laterală a parcelei distanța măsurată între fațada nevitrată a construcției propuse și limita laterală a parcelei va fi de 0,60 m pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de 3,00 m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată (se vor respecta retragerile minime impuse în Codul Civil și normele PSI în vigoare);
 - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 3,00 m.
- . Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor va fi:
 - clădirile izolate - condiții de amplasare în cadrul unei parcele:
 - . distanțele minime față de limitele laterale, posterioare, conform Codului Civil cu obligativitatea pastrării unor distanțe:
 - . de 2,00 m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere față de o limită de proprietate);
 - . minim 60 cm pentru întreținere și intervenție (când nu are ferestre);
 - . distanțele minime față de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea pastrării unei distanțe egale cu $1/2$ din înălțimea celei mai înalte construcții, dar nu mai mică de 3,00 m;
 - . distanțele minime față de limita posterioară, conform normelor sanitare de însoțire cu obligativitatea pastrării unei distanțe de minim $1/2$ înălțime a construcției când aceasta este amplasată în adâncimea lotului, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - . distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fatadă vitrată de la drumul public și treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m pentru forțele de intervenție.
 - se stabilește interdicție de construire fără obținerea avizului de rețelele edilitare:
 - . distanțele minime față de rețelele edilitare stradale conform avize specifice.
 - retragerile cu caracter minimal prevăzute în Codul Civil (privind servitutea de vedere) și în normele PSI vor fi obligatorii pentru a asigura respectarea următoarelor exigente de confort urban: însoțirea și iluminatul natural, intimitatea de locuire, condiții de vizibilitate, accesul vehiculelor.

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

- . Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 3 m, pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.
- . Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- . Orice clădire nouă realizată pe o parcelă se va înscrie în limitele zonei edificabile marcate pe planșa de „Reglementări urbanistice”.

ARTICOLUL 8 : CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- . Construcția pe loturi este permisă numai dacă există posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției;
- . Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică;
- . 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 strazilor se vor crea parcele distincte și se va schimba



categoria de folosinta in „drum”. Parcelele se vor dona Municipiului Alba Iulia sau se vor institui in favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (P.O.T., C.U.T.) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare;

- Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;
- Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea materialelor permeabile, pentru a permite infiltrarea apelor pluviale în sol;
- Toate construcțiile vor avea prevăzute accese pietonale și carosabile care să respecte normele tehnice în vigoare;
- Se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii, care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

ARTICOLUL 9 : STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Se vor asigura locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării numărului de locuri de parcare conform normelor;
- Se evidentiază 2 tipuri de parcaje:
 - parcare la destinație: are în vedere deplasări ocazionale, vizite, etc. Parcajele vor fi amplasate în incintă;
 - parcare la domiciliu: care presupune în special parcare la domiciliu, va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol).
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

ARTICOLUL 10 : ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regimul de înălțime maxim admis este $S(D)+P+1E+M$;
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor nu va depăși 15,00 m de la cota terenului sistematizat;
- Este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la streșină/atic să nu depășească 9,00 m de la cota terenului;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea prevederilor Codului Civil, a înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de 2 nivele clădirile învecinate.

În sensul prezentului regulament, clădiri învecinate sunt acele amplasate alături de aceeași parte a străzii.

Nivelul situat la altitudinea cea mai mică este considerat parter (dacă panta terenului natural necesită soluții arhitecturale specifice ce se vor conforma reliefului existent).

ARTICOLUL 11 : ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va ține seama de caracterul și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- Se va acorda atenție modului de tratare a fațadelor, acoperisurilor și amenajărilor din curți, perceptibile din drumul public. Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași construcții având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei și peisajului urban;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă (conform prevederilor art. 32 din H.G.R. nr. 525/1996);



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

- Arhitectura construcțiilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul de zonă rezidențială;
- Aspectul construcțiilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei (vecinătatea cu care se află în relații de co-vizibilitate);
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană;
- Aceasta va ține seama de caracterul zonei în ceea ce privește:
 - volumetria* – simplitatea volumelor, adecvarea scărilor construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc. Volumetria va fi cât mai curată și simplă;
 - arhitectura fațadelor* – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, cornișe, ca transparentă a balustradelor, balcoanelor și logiilor, etc.;
 - materiale de construcție* – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor. Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit;
 - culoare* – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc. Culorile folosite pentru construcții vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale (alb, nuanțe de gri, nuanțe de crem, culoarea naturală a pietrei, culoarea naturală a lemnului). Se interzice folosirea culorilor vii, saturate sau stridente;
 - raportul plin-gol* al fațadelor va fi apropiat de cel predominant în zonă. Elementele în relief ale fațadelor (bovindou-uri, balcoane etc) se vor integra formal în tipologiile existente. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire;
 - materialele de finisaj* vor fi tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Este interzisă folosirea pentru finisaje a faianței, a marmurii sparte, etc.;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete);
 - Se permite realizarea de construcții cu sistem de acoperire tip terasă.

Recomandare paletă cromatică:

- Pentru îndrumarul de culori a fost aleasă paleta cromatică RAL CLASSIC (ex. RAL 9003) și RAL DESIGN (ex. RAL 070 90 10).
- Culorile prezentate sunt menite a alcătui o paletă orientativă, pentru fiecare element arhitectural putându-se opta pentru tonuri mai deschise decât cele prezentate, dar nu se va merge pe nuanțe mai închise sau mai saturate, mai tari.
- O alta regulă ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatice, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.

Paletă cromatică

070 90 10	040 80 10	3012
020 90 05	070 80 10	8025
9003	1015	1002
100 90 05	100 80 10	7034
095 90 10	095 80 30	7037
085 90 10	1014	8001
110 90 10	110 80 10	1000
180 90 05	200 80 10	7002
9010	9002	1020
100 90 05	100 80 10	6013
9001	1001	8024
095 90 10	180 90 05	1002
095 90 10	090 90 20	1019
080 90 20	1013	085 70 10
Culori pentru ornamente	Culori de câmp	Culori pentru socluri

ARTICOLUL 12 : CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

Codului Civil și normelor PSI în vigoare;

- Realizarea de rețele tehnico-edilitare:
 - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
 - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
 - pentru instalațiile de apă și canal se vor prevedea galerii ranforsate.
- Clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice pe măsura realizării acestora. În cazul inexistenței acestor rețele, utilitățile se vor rezolva printr-o soluție provizorie locală, cu respectarea normativelor în vigoare;
- Conform prevederilor art. 27 din H.G.R. nr. 525/1996, pentru racordarea la rețelele publice de echipare edilitară se vor respecta următoarele:
 - (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
 - (2) De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințe individuale, în următoarele condiții:
 - realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului;
 - beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va realiza;
 - (3) Pentru celelalte categorii de construcții se poate deroga de la prevederile alin. (1) cu avizul organelor administrației publice competente, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Toate construcțiile nou realizate vor fi în mod obligatoriu racordate la rețelele publice de echipare edilitară existente în zonă;
- Autorizarea executării lucrărilor de construcții se condiționează de prevederea, în proiectul propus spre autorizare, a modalității tehnice și financiare de realizare a utilităților.

ARTICOLUL 13 : SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate spații verzi amenajate minimal, prezentul regulament instaurând interdicția de construire;
- Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip nu sunt considerate spații verzi, ci spații libere;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate;
- În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minimum 20%;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- În zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- Pentru locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2 mp/locuitor;
- Se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus;
- Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor;
- Se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

ARTICOLUL 14 : ÎMPREJMUIRI

- În condițiile prezentului regulament este permisă autorizarea următoarelor categorii de



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale - gardurile spre limitele separative vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,20 m care vor masca spre vecini, garaje, sere, anexe;
- împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice - gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea maxim 2,20 m înălțime și minim 1,80 m înălțime, din care un soclu opac de 0,60 m.
- Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției;
- Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatică și materialele conforme cu arhitectura contemporană (se recomandă utilizarea materialelor naturale precum piatră, lemn sau metal).

SECȚIUNEA III : POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 : PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. - reprezintă raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

- P.O.T. maxim admis prin PUZ = 40%.
- Fac excepție terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior.

Acesta nu include platformele amenajate la nivelul solului, trotuarele etc. Se va urmări ca aceste platforme să fie permeabile la apele meteorice (se vor realiza din materiale locale).

ARTICOLUL 16 : COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

- C.U.T. maxim admis prin PUZ pentru înălțimi $S(D)+P+1E+M = 1,2$.



S.C. AM ARCHITEAM S.R.L.

C.U.I. 37743969

Nr. Reg. Com. J1/740/13.06.2017

Str. Miron Costin, nr. 7, tronson C, et. 2, ap. 13, Mun. Alba Iulia, Jud. Alba

Tel: 0740175195, e-mail: andrei@atelieram.ro

U.T.R. CC - ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

În conformitate cu prevederile art. 19, alin. (4) din Ordonanța nr. 43/1997 privind Regimul drumurilor:

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

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 : UTILIZĂRI PERMISE

- Se admit toate tipurile de construcții și amenajări care corespund funcțiunii zonei și îndeplinesc condițiile prezentului Regulament:
 - circulații carosabile;
 - trotuare;
 - piste pentru bicicliști;
 - refugii și treceri pentru pietoni;
 - zone verzi mediane, laterale și fâșii verzi intermediare;
 - rețele tehnico-edilitare;
 - parcaje publice;
 - spații de staționare;
 - platforme - alveole carosabile pentru transportul în comun;
 - lucrări de întreținere, reabilitare, supralărgire, conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii.
- Toate lucrările la rețeaua de drumuri se vor face conform proiectelor tehnice avizate și aprobate conform legii.

ARTICOLUL 3 : UTILIZĂRI INTERZISE

- Zona este grevată de interdicție definitivă de construire.

SECȚIUNEA II : CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

ARTICOLUL 9 : STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- În conformitate cu prevederile art. 33 din H.G.R. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism:
 - *Parcaje*
 - (1) *Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.*
 - (2) *Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.*
 - (3) *Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la prezentul regulament.*

ARTICOLUL 14 : ÎMPREJMUIRI

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

Întocmit,
ARH. MĂRGINEAN ANDREI