



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 445/2025

**Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate
pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte sociale
individuale**

Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Sincai, Nr. 14, jud. Alba

BENEFICIAR: Municipiul Alba Iulia prin primar Gabriel Codru Plesa.

PROIECTANT: ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2025



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Incadrarea in teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situatie existenta | plansa 1 |
| 3. Reglementari urbanistice - zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementari urbanistice - mobile | plansa 2.1 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |



INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE:** Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte sociale individuale
- **Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Sincai, Nr. 14, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 445/2025**
- **BENEFICIARI:** Municipiul Alba Iulia prin primar Gabriel Codru Plesa.
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. MIREA IULIAN
- **DATA ELABORARII: 2025**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste:

- Modificarea reglementarilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuintelor colective) in zona ZMA2.1 – subzona locuintelor insituite, pentru lotizare si creere accese loturi pentru construire 6 unitati de locuinte individuale de tip insiruit, studierea retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia si a fost reglementat prin:

- PUZ “Modernizare strazi in zona Nord a Municipiului Alba Iulia (Micesti-Barabant) – Reglementare urbanistica trama stradala: Lot 1, Lot 2, Lot 3”, aprobat cu HCL nr. 148/2020
- PUZ “Modificare PUZ aprobat cu HCL nr. 180/7.05.2018” aprobat cu HCL 408/2022.
- PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014

Conform PUG si RLU Mun. Alba Iulia, zona apartine intravilanului mun. Alba Iulia, in zona de Nord a localitatii. Destinatia conform:

- PUG este: MA 3 – zona predominant rezidentiala si dotari mixte.
- PUZ aprobat cu HCL 408/2022: ZMA2 – subzona locuintelor colective.



□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluasi proiect;
- **PUZ "MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III"** aprobat cu HCL 148/2020
- **PUZ "MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 180/7.05.2018"** aprobat cu HCL 408/2022

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat
- Studiu de fundamentare privind circulatiile si accesele carosabile si pietonale, si rezolvarea intersectiilor.

Date statistice:

Terenul studiat/reglementat in actualul PUZ este identificat prin CF 122790 avand acces din strada Gheorghe Sincai, nr. 14, avand suprafata de 45 345.00 mp si categoria de folosinta curti constructii.

Pe teren sunt realizate urmatoarele constructii:

- **C1 – Centru multifunctional**, $R_h = D_d + P + E_i$, $S_c = 2207.1$ mp, $S_d = 2\,445.00$ mp
- **C2 – Talcioac**, $R_h = P$, $S_c = S_d = 661.60$ mp
- **C3 – Teren de minifotbal**, $R_h = P$, $S_c = S_d = 1\,125.00$ mp

Conform PUZ "**MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 180/7.05.2018**" aprobat cu HCL 408/2022, pe terenul studiat urmeaza sa fie elaborate si urmatoarele constructii propuse anterior, conform pl. 01 Situatia existenta

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUZ "**MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 180/7.05.2018**" aprobat cu HCL 408/2022 si - PUZ "**MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III**" aprobat cu HCL 148/2020.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

□ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord a acestuia, cu acces direct din strada Gheorghe Sincai.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei. Pentru terenul studiat in actualul PUZ a fost reglementat profilul strazilor din zona (str. Gheorghe Sincai si str. Victor Babes) la 8.00 m prin **PUZ "MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA**



(MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III” aprobat cu HCL 148/2020

Potential de dezvoltare

Terenul studiat, desi inclus in zona reglementata a locuintelor colective, are potential de dezvoltare ca si zona pentru locuintelor individuale sociale de tip insiruit.

□ 2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cu acces din str. Gheorghe Sincai si viitoare strada propusa spre dezvoltare – str. Victor Babes.

Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

Principalele retele edilitare sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat. Face exceptie reseaua de canalizare pentru care se va propune o solutie individuala/lot.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este stabil, in general plat, cu mici diferente de nivel.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

Zona climatica A, zona seismica D.

□ 2.4. CIRCULATIA

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

Conform analizei documentatiilor faza PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, care asigura necesarul de circulatii din zona.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

In cadrul PUZ-ului actual, odata cu preluarea tramelor stradale existente se mentine reglementarea urbanistica si juridica a stazii Gheorghe Sincai si strada Victor Babes cu un profil de 8,00 m conform - **PUZ "MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT) – REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT I, LOT II, LOT III”** aprobat cu HCL 148/2020 dar se va reconfigura profilul aprobat anterior cu trotuare si spatii verzi conform legilor actuale si pentru a asigura circulatia pietonala in zona pentru toate persoanele si se va rezolva situata juridica a strazilor noi propuse.

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii*.

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii*.



Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **UTR L3A**. dar si constructii de locuinte colective conf. **UTR ZMA2**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara, odata cu modernizarea tramelor stradale si realizarea infrastructurii edilitare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte colective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii care se afla in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt:

Caile de comunicatie rutiere – retea de strazi - sunt pietruite sau asfaltate/dalate partial si neamenajate cu trotuare. Majoritatea strazilor ce compun trama stradala din zona prezinta diferente majore intre situatia juridica si reglementarea de urbanism aprobata pentru strada respectiva.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

Retelele comunale de apa, canal si gaz sunt prezente in proximitate si se vor extinde in zona strudiata/reglementata, in vederea echiparii loturilor nou propuse.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV – se va realiza extindere retea si bransamente.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor.

Relatia cadrulul natural - cadrulul construit

NU este cazul



Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul reglementat (CF 122790, cu suprafata totala = 45 345.00 mp) nu sunt incluse in lista monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora sau in repertoriul arheologic national ca sit.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei, efectuata prin expunerea planselor pentru consultare publica si analiza in Consiliul local conf. HCL 28/2011 in curs de derulare.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

Se propune:

- Modificarea reglementarilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuintelor colective) in zona ZMA2.1 – subzona locuintelor insituite, pentru lotizare si creere accese loturi pentru construire 6 unitati de locuinte individuale de tip insiruit
- , studierea retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

- Modificarea reglementarilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuintelor colective) in zona ZMA2.1 – subzona locuintelor insituite, pentru lotizare si creere accese loturi pentru construire 6 unitati de locuinte individuale de tip insiruit, studierea retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,60 m – 0.70 m sol vegetal cafeniu argilor-nisipos;
- urmează formațiuni deluviale de granulozitate fină reprezentate prin argile prăfoase cafenii roșcate, argile nisipoase cafenii ce se dispun transgresiv și discordant peste aluviunile detritice grosiere de pietriș cu nisip și bolovăniș,

Strat de fundare: complex argilos prăfos: argile prăfoase cafenii—roșcate plastic consistent—vârtoase.

Adancimea minima de fundare va fi de - 0.90 -:- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 280-300 kPa, conf. Normativ NP 112/2014, anexa D, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.



Seismicitatea conf. normativ P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $0,10g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Conform 6054/84, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din regiune este râul Mureș care curge la est de Alba Iulia și care prin intermediul principalului său afluent pe dreapta, râul Ampoi, drenează toate apele din zonă.

Apa subterană, cantonată în pachetul aluvionar grosier din baza depozitelor de luncă sau de terasă, are caracter de pânză freatică cu nivel liber. Nivelul apei subterane este strâns legat de regimul pluviometric local și de variațiile de nivel și de debit ale râului Ampoi. În zona de versant apa subterană poate fi interceptată la zona de contact dintre depozitele deluviale și fundamentul de suprafață terțiar alimentată din apele de infiltrații.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla în intravilanul constructibil. amplasamentul studiat fiind inclus în zona **UTR ZMA2** subzona locuințelor colective, **conform PUZ aprobat cu HCL 180/2018**. Caile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite latimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea locuințelor sociale în această zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 45.345 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de – curți construcții, vor fi transformate în teren pentru construcții – locuințe sociale de tip insiruit, cu loturi deservite de strada și alei auto și pietonale propuse prin PUZ.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și din fondurile investitorilor/proprietarilor.

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valente deosebite, fiind un teren cu pantă de la vest la est. Construirea de locuințe individuale sociale de tip insiruit presupune echiparea zonei cu suprafețe de protecție de spații verzi adiacente zonelor construite.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zona se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate (Str. Gheorghe Sincai și Str. Victor Babes, cu profil de 8.00 m)

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate caile rutiere s-au impus și următoarele reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
 - marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
 - întreținerea periodică a căii de rulare, a santurilor și a lucrărilor de artă;
- Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:
- categoria traseului carosabil - IV;
 - zona funcțională pe care o străbate;
 - dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
 - realizarea fasciilor de protecție.



Prin actualul PUZ se mentine reseaua de strazi existente si reglementate, conf. Plansa 02 – Reglementari urbanistice, strazi reglementate cu un profil de 8.00 m (6.00 m, carosabil si trotuar de 1.00 m).

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

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

Funciunea zonei studiate este UTR ZMA2 – subzona locuintelor colective.

- Pentru zona reglementata se propune:

Modificarea reglementarilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuintelor colective) in zona ZMA2.1 – subzona locuintelor insituite, pentru lotizare si creere accese loturi pentru construire 6 unitati de locuinte individuale de tip insiruit, studierea retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor.

- Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi modifice reglementarile din zona ZMA2 (conform PUZ – subzona locuintelor colective) in zona ZMA2.1 (subzona locuintelor individuale sociale in regim de construire insiruit) pentru lotizare si creere accese loturi pentru construire locuinte individuale sociale insiruite, studierea retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor.

- front la strada minim 8.00 m – suprafata minima parcela 150,00 mp – regim de construire izolat si cuplat;

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate constructiile;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de strazile modernizate propus spre cedare catre primaria Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Victor Babes retragerea fata de aliniament va fi de **5.00 m**.
- fata de strada – A- reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 408/30.8.2022, art. 1, retragerea fata de aliniament va fi de 11.00 m
- fata de strada – B- reglementata prin PUZ aprobat cu HCL nr. 408/30.8.2022, art. 1, retragerea fata de aliniament va fi de 8.50 m.

- Lotul constructibil va avea suprafata minima de 150,00 mp, pentru locuinte in regim de construire insiruit si front minim la strada de 8.00 m.

- **POT EXISTENT = 40%**
- **CUT EXISTENT = 1.2**
- **POT PROPUS = 40%**
- **CUT PROPUS = 1.00**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei reglementate anterior prin PUZ aprobat cu HCL 408/2022 - CF 122790	45345	100.00	45345	100.00
1. UTR Cr - Cai de circulatie rutiera	216.6	0.48	216.6	0.48
2. UTR D - Zona infrastructura transport	6975.9	15.38	6975.9	15.38
3. UTR ZMA 2 - Subzona locuinte colective	18591.3	41.00	17268.5	38.08
4. UTR ZMA 2.1 - Subzona locuinte sociale insiruite	-	-	1322.8	2.92
5. UTR ZMA 3 - Subzona servicii	10024	22.11	10024	22.11
6. UTR ZMA 4 - Subzona activitati recreative	2424.8	5.35	2424.8	5.35
5. UTR ZMA 5 - Subzona activitati educationale	7112.4	15.68	7112.4	15.68

BILANT TERITORIAL - LOTIZARE	mp	mp
NR. LOT	Loturi : 1,6	Loturi : 2,3,4,5
Suprafata teren	276.4	192.5
Suprafata construita	76.8	76.8
Suprafata desfasurata	153.6	153.6
Suprafata alei in incinta	28.6	13.7
Suprafata spatii verzi	171	102
POT	27.79	39.90
CUT	0.56	0.80

BILANT TERITORIAL - ANSAMBLU	mp	%
Suprafata terenuri totale	1322.8	100
Suprafata construita totala	460.8	34.84
Suprafata desfasurata totala	921.6	
Suprafata alei in incinta totala	112	8.46
Suprafata spatii verzi total	750	56.70
POT		34.84
CUT		0.70



□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea si racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona pe strada Gheorghe Sincai

Canalizarea apelor uzate menajere

Se va rezolva in sistem centralizat prin extindere si racordare la reseaua de canalizare existenta pe strada Gheorghe Sincai.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea si racordarea la reseaua existenta in zona pe str. Gheorghe Sincai.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona pe strada Gheorghe Sincai.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz.

3.6.5. Salubritate

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

□ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in bazine vidanjabile subterane.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla, etc.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat in zona sit arheologic sau in zona de protective a acestora.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Prin actuala documentatie faza PUZ, odata cu modificarea reglementarilor urbanistice se propune extinderea retelelor aflate in proximitate si dezvoltarea tramei stradale care deservește loturile reglementate conform PUZ modernizare strazi.

Echiparea edilitara a loturilor propuse se va rezolva prin extinderea retelelor apa, canal, gaz si electrica si realizarea bransamentelor.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Reglementarea urbanistic va fi urmata de reglementarea juridica a strazilor din PUZ. Astfel se impune parcelarea loturilor de teren proprietate persdonala alocate dezvoltarii tramei stradale si transferal acestora in domeniu public al UAT.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementata:

- trecerea terenurilor studiate/reglementate din ZMA2 subzona locuintelor colective – in zona ZMA2.1 (subzona locuintelor individuale sociale in regim de construire insiruit)
- propunere de lotizare si creare accese loturi pentru construire locuinte individuale,
- reglementarea indicatorilor de urbanism, a retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor
- reglementarea tramei stradale prin operatiuni de translatate, modernizare creare alee tip fundatura etc.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.



Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte sociale individuale

Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Sincai, Nr. 14, jud. Alba

1. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispozitii generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legala a elaborarii
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate denumita:

Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren in vederea construirii de locuinte sociale individuale

Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Sincai, Nr. 14, jud. Alba

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiilor constructiilor.

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

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, si legea 50/91 cu modificările și completările ulterioare.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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



Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul studiat/reglementat, definit conform CU nr 717 din 26/05/2025 emis de UAT Alba Iulia, ca fiind compus din CF 122790, teren pentru care se reglementeaza trecerea din UTR ZMA2- subzona locuintelor colective in UTR ZMA2.1 (subzona locuintelor sociale individuale in regim de construire insiruit)

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

- **domeniul privat ZMA2.1**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele sociale familiale in regim de construire insiruit, cu regim de inaltime **P+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona.

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

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

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

3. Prin autorizația de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.



4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone de patrimoniu cultural, de interes national sau in zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.

Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in vecinatatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUZ in UTR ZMA2- subzona locuintelor colective invecinata cu zona L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat. Se propune reglementarea zonei studiate si trecerea acesteia in UTR ZMA2.1 pentru realizare locuinte sociale individuale de tip insiruit.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

POT existent = 40% (ZMA2)

POT propus = 40% (ZMA2.1)

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

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

Dezvoltarea tramei stradale pe zona reglementata, implicand parcelari de terenuri alocate modernizarii si dezvoltarii acesteia, se constituie in lucrare de utilitate publica.

Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii



6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

In zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administratie publice:

- a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
- b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” SA

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” SA .

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Victor Babes retragerea fata de aliniament va fi de minim 5.00 m.
- fata de strada propusa prin PUZ anterior (Strada A) retragerea fata de aliniament va fi de 11.00 m si fata de Strada B – retragerea fata de aliniament va fi de 8.50 m
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta insiruita:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

Locuintele se vor cupla pe limita de proprietate asigurand un rost de tasare a structurii de 3 cm.



Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazi reglementate urbanistic, se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "curți construcții" în "drum".

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege calea de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban 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.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, energie electrică și gaz) 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 rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

a.) 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.

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



Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

Subzona L3AV - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adancimea mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei
- c) pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- d) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	ZMA2.1	ZMA2.1
Insiruit	150 mp	8 m – pentru lot

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazii reglementate urbanistic se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "curti constructii" in "drum".

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimei prevazute in prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- inaltimea maxima admisibila este **P+M** in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0 m** 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 **6,0 m** de la cota terenului;

Aceste inaltimei reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat.

Aceste inaltimei sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimei sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

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.

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



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

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis in doua sau patru ape pentru cladirile insiruite
- nu sunt premise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile pentru acoperisul tip sarpanta vor fi realizate din table prevopsita faltuita, culori gri, bej.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde, sau gri deschis. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejuririle vor fi realizate pe axul limitelor parcelelor propuse.

Imprejurirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi transparente sau opace, cu **H max = 2,20 m.**

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.



III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR ZMA2.1** au fost stabilite urmatoarele zone:

Zona rezidentiala

ZMA2.1 – Subzona locuintelor sociale individuale P+1+M, in regim de construire insiruit

- zona cu loturi minime construibile de **150 mp pentru locuinte in regim de construire insiruit**, in regim de inaltime: **P+M**

D Zona infrastructura de transport

D – zona infrastructura de transport

- zona cu circulatii auto si pietonale – strazi, alei, spatii verzi aferente domeniului public.

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

Continutul Regulamentului

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

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

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

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

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, cu varianta pentru L3A, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.



1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

Zona rezidentiala

ZMA2.1 – Subzona locuintelor sociale individuale, P+M, in regim de construire insiruit

D Zona infrastructura transport

D – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala, spatii verzi aferente domeniului public.

Zona rezidentiala

ZMA2.1 – Subzona locuintelor sociale individuale, P+M, in regim de construire insiruit

1.2. Functiunea dominanta a zonei: este zona rezidentiala pentru construire locuinte sociale individuale realizate in regim de construire insiruit.

2. Utilizare functionala

2.1. Utilizari permise.

Sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte sociale individuale cu maxim P+M niveluri, in regim de construire insiruit;
- echipamente publice aferente locuintelor.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- Nu este cazul.

2.3. 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 deseurile produse ori prin programul de inactivitate;
- anexe pentru cresterea animalelor, pentru productie si subzistenta;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care, modificand panta naturala a terenului pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine altfel decat in varianta naturala (istorica), sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

In sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- fata de strada Victor Babes retragerea fata de aliniament va fi de 5.00 m.



- fata de strada propusa prin PUZ anterior: fata de strada A retragerea fata de aliniament va fi de 11.00 m, fata de strada B retragerea fata de aliniament va fi de 8.50 m.
- aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Pentru locuinta insiruita:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accesul principal pentru fiecare locuinta se va face de la vest, de pe un drum auto si pietonal care nu fac parte din investitia propusa prin prezenta documentatie.

Accese carosabile

- nu este cazul.

Accese pietonale

- se vor prevedea accese pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi si a strazilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zona etc.

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum si prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea si racordarea la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea se va rezolva in sistem centralizat prin extinderea si racordarea la reseaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin extindere si racordarea la reseaua existenta in zona, retea care se va extinde pana la imobilul studiat.

Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

**Incalzirea**

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau gaz.

Salubritate

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

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;**Parcelarea:**

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
	ZMA2.1	ZMA2.1
Insiruit	150 mp	8 m – pentru lot

Se va respecta propunerea de parcelare conform plansei 02 – Reglementari urbanism.

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **$POT = S_c / S_t \times 100$**

POT existent = 40% (ZMA2)

POT propus = 40% (ZMA2.1)

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor supraterane si suprafata totala a terenului.

CUT existent = 1.2 (ZMA2)

CUT propus = 1.0 (ZMA2.1)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

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 0.60 m** si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi transparente sau opace cu inaltime de **maxim 2.20 metri**.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

D Zona infrastructura transport

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

D – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala, spatii verzi

1.2. Functiunea dominanta a zonei reglementate va fi zona rezidentiala pentru construire locuinte sociale individuale realizate in regim de construire insiruit (ZMA2.1), insertie in zona ZMA2 – locuinte colective.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente, reglementate anterior prin doc. de urbanism.

Zona D – infrastructura transport a fost reglementata prin PUZ si RLU aferent:

“Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.180/2018”

ALBA IULIA - aprobat cu HCL 408/2022

Zona Cr – cai de comunicatie rutiera a fost reglementata prin PUZ si RLU aferent:

“MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI”

ALBA IULIA - aprobat cu HCL 148/2020

Toate reglementarile privind Zona cailor de comunicatie rutiera SE MENTIN conform PUZ aprobat cu HCL 185/2021.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de fata.

▪ UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. ZMA2.1

CARACTER PREDOMINANT – ZONA LOCUINTE SOCIALE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se modifica unitatea teritoriala de referinta stabilita in cadrul PUZ aprobat cu HCL 408/2022, - ZM2- zona locuinte colective, in UTR ZMA2.1- zona locuinte sociale individuale.

UTR L3AV – Zona locuinte sociale individuale in regim insiruit cu maxim P+M niveluri.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN

