

Proiect nr. **205/2025**

**“Elaborare PUZ pentru modificare reglementari
urbanistice in vederea construirii de locuinte individuale si
reglementare cale de acces”**

Alba –Iulia-Oarda, str. Victoriei, jud. Alba

faza:

P.U.Z.

VOL.1 – Memoriu de prezentare

Beneficiar : SC SIRON SRL prin reprezentant legal ANGHEL RAZVAN

Alba Iulia- Oarda, strada Victoriei, nr. 41O jud. Alba

Proiectant general: S.c. LEF Architects S.R.L.

Alba Iulia, Str. George Cosbuc, nr.25 , jud. Alba
tel. / fax : 004 0258 811959 ; tel. mobil : 0040 0728194410 ;
e- mail : office.lefarchitects@gmail.com

Iunie 2026

FOAIE DE SEMNATURI

Proiectant general:

S.c. LEF Architects S.R.L.

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 5457

Sef proiect:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

Membru – Ordinul Arhitecților din România – atestat nr. 2307

– Registrul Urbanistilor din România

- certificat seria E nr. 0539 / 29.12.2005 – PUD
- certificat seria D nr. 0512 / 29.12.2005 – PUZ/PUG

Arhitectura:

arh. **Gheorghe Corneliu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Radu LANCRAJAN FRANCHINI**

arh. **Alexandru HAPRIAN**

Redactare :

Ing. **Petronela VASIU**

A. PIESE SCRISE**Conținut-cadru al documentației de de urbanism PUZ conform Ordin Nr. 176/N/16 aug.2000****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. Optiuni 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. Zonificarea functionala- reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. Concluzii- Masuri in continuare**B. PIESE DESENATE**

- | | | |
|--|-----|----------|
| 1. Plan de incadrare in localitate | A0 | 1 : 5000 |
| 2. Situatia existenta | A1 | 1 : 500 |
| 3. Reglementari urbanistice – zonificare | A2a | 1 : 500 |
| 4. Reglementari urbanistice – posibilitati de mobilare | A2b | 1 : 500 |
| 5. Reglementari – echipare edilitara | A3 | 1 : 500 |
| 6. Proprietati asupra terenului | A4 | 1 : 500 |



Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei:

- Denumirea proiectului:

“Elaborare PUZ pentru modificare reglementari urbanistice in vederea construirii de locuinte individuale si reglementare cale de acces”

Alba –Iulia-Oarda, str. Victoriei, jud. Alba

- Beneficiar:

SC SIRON SRL prin reprezentant legal ANGHEL RAZVAN CLAUDIU

1.2 Obiectul P.U.Z.:

Prezenta documentatie are ca scop sistematizarea unei suprafete de teren aflate in intravilanul municipiului Alba-Iulia, in cartierul Oarda, str. Victoriei cu scopul divizarii terenului in loturi de aproximativ 500-600 mp pentru construirea mai multor locuinte individuale in regim izolat.

Suprafata de teren care a generat documentatia PUZ, obiect a prezentei documentatii, este alcatuita dintr-o singura proprietate:

- Proprietatea – proprietar: SC SIRON SRL prin reprezentant legal ANGHEL RAZVAN CLAUDIU
 - Suprafata de teren –3.504mp
 - CF.nr. 122444;
 - Folosinta: Arabil/intravilan

1.3. Surse documentare:

In elaborarea prezentei documentatii au fost folosite urmatoarele surse de documentare:

- certificatul de urbanism in care este prezentat regimul tehnic si juridic al terenurilor – C.U. nr. 464 din 09.04.2025
- documentatii de urbanism in vigoare sau in curs de aprobare:
 - P.U.G. Municipiul Alba Iulia in vigoare, aprobat cu H.C.L. 158/2014

2. Studiul actual al dezvoltării

2.1. Evoluția zonei :

- **Date privind evoluția zonei, caracteristici semnificative ai zonei, relaționarea cu evoluția localității, potențial de dezvoltare.**

În ultimii 10-15 ani zona a cunoscut o puternică dezvoltare din punct de vedere a investițiilor imobiliare realizate în zona. Având o infrastructură constând în drumuri și rețele edilitare dezvoltate, zona, a devenit extrem de atractivă prin prisma facilității posibilității de a utiliza și extinde această infrastructură deja creată.

2.2. Incadrarea în localitate :

- **Poziția zonei față de intravilanul localității:**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Alba-Iulia, fiind încadrată în documentația de urbanism PUG aprobată cu HCL 158/214 în UTR L6A- subzona locuințelor rurale de tip ardelenesc.

- **Amplasamentul**



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

Vecinatati la nivelul intregii suprafere obiect al documentatiei.

- La N – Proprietate privata, UTR L6A
- La E – Proprietate privata, UTR L6A
- La S – Proprietate privata, UTR L6A
- La V – Strada Victoriei

Vecinitati functionale

Suprafata de teren se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, zona L6A-subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc.

2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica: relieful, reseaua hidrologica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.**

Terenul in zona este plat, conditiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influenteaza negativ sistematizarea zonei.

2.4. Circulatia

- **Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.**

Accesul auto la zona studiata este unul facil, realizandu-se pe strada Victoriei avand un carosabil cu o latime de 7m cu imbracaminte asfaltica. Circulatia pietonala se desfasoara dezorganizat, nefiind amenajate trotuare.

Caracteristicile loturilor existente, este unul specific utilizarii agricole a terenurilor, avand deschideri mici la strazi/drumuri de exploatare si adancimi mari. Transformarea in timp a utilizarii terenurilor, prin introducerea acestora in intravilanul municipiului si transformarea in loturi destinate construirii de locuinte, a generat necesitatea creerii de noi strazi care sa permita o lotizare inversa decat parcelarul existent. Avand in vedere ca dezvoltarea a fost realizata etapizat, majoritatea strazilor nou create sunt de tip strada infundata cu loc de intoarcere, neputandu-se crea o circulatie fluanta.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona este una cu terenuri arabile, in intravilanul localitatii Alba Iulia si locuinte de tip rural cu anexe gospodaresti. Aceasta in ultimii 15-20 ani este in curs de transformare a parcelarului existent, in parcele mai mici, tinzandu-se spre o densificare a fondului construit. Functiunea dominanta ramane locuirea individuala cu imobile construite in regim izolat, incepand sa dispara anexele gospodaresti si dependintele legate de activitatile agricole.

2.6. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei :

Retelele edilitare existente pe strada Victoriei :

- Retea de apa
- Retea de canalizare
- Retea distributie curent electric

2.7. Probleme de mediu

Nu este cazul

2.8. Optiuni ale populatie

Documentatia trece prin procedura de consultare a populatiei, cu etapele ei specifice, in care cei interesati isi pot exprima punctul de vedere. Punctele de vedere exprimate in cadrul procesului de informare vor fi analizate si vor constitui repere pentru deciziile finale ce urmeaza a fi impuse.

Se propune informarea si consultarea publicului folosind regulamentul *Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism – publicat in Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011*

In etapa elaborării propunerilor :

- se propune identificarea si notificarea proprietarilor ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;
- initiator al PUZ va afisa anuntul pe panouri rezistente la intemperii, cu caracteristici stabilite prin procedurile specifice, în loc vizibil la parcela care a generat intentia elaborării PUZ;
- informarea în scris a proprietarilor ale căror imobile sunt direct afectate de propunerile PUZ si care au trimis opinii, cu privire la observatiile primite si răspunsul argumentat la acestea.

Etapa aprobării PUZ :

Informarea si consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administratia publică, cu completările ulterioare, si conform Legii nr. 544/2001 privind liberul acces la informatiile de interes public, cu modificările si completările.

3.

Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile fundamentare facute duc la urmatoarele concluzii :

- Necesitatea dezvoltarii si extinderii localitatii in zonele inca nefolosite pentru evitarea supraaglomerarii zonelor centrale
- Dezvoltarea localitatii dar si a traficului deja existent impune modernizari ale drumurilor ;
- Terenul plat cu caracteristici bune pentru constructii si cu o priveliste placuta indeamna la extinderea locuirii pe terenul studiat ;

- Asigurarea acceselor :

In cadrul documentatiei, se propun urmatoarele reglementari a circulatiei:

- **Modificari ale circulatiilor existente:** reglementarea profilului transversal prin adaugarea circulatiilor pietonale la strada Victoriei:
 - Trotuar 1,5 m
 - Carosabil 7m
 - Trotuar 1,5 m
- **Reglementarea unei strazi care sa deserveasca viitoarele parcele ale proprietatii care a generat PUZ.**

Strada propusa va porni din strada Victoriei, perpendiculara pe aceasta si va avea un profil de 9m alcatuit din carosabil 7m, un trotuar de 1,5m pe o parte si o zona verde de 0,5m pe partea opusa. Aceasta va fi intr-o prima etapa infundata, prevazuta cu un loc de intoarcere.

- **Crearea unor strazi noi in zona reglementata, stabilita prin avizul de oportunitate**

Se propune o strada care porneste din strada Artarului, perpendiculara pe aceasta, avand urmatorul profil transversal:

- Trotuar 1,5 m
- Carosabil 7m
- Trotuar 1,5 m

Aceasta strada va crea legaturi cu strada propusa prin prezenta documentatie de urbanism, pe proprietatea care a generat PUZ si legatura cu strada paralela cu aceasta (de la sud-est) care in prezent este o strada infundata.

Crearea acestei strazi va reprezenta o etapa viitoare creandu-se posibilitatea lotizarii terenurilor aflate in zona nord-vestica a amplasamentului studiat si dezvoltand o circulatie fluanta fara a mai mentine strazile infundate.

- **Asigurarea utilitatilor** : prin extinderea retelelor din strada Victoriei
- **Utilitati existente** :
 - Retea de apa
 - Retea de canalizare
 - Retea distributie curent electric

3.2. Prevederi ale P.U.G

Suprafata de teren se afla in intravilanul Municipiului Alba Iulia, fiind incadrata in UTR-L6 A – subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc

Prevederi ale P.U.G.

UTR L6A - subzona locuintelor rurale de tip ardelenesc, P, P+1, pe loturi similare inguste si adanci (raport $l/L > 4$), cu anexe gospodaresti care separa curtea de gradini cultivate, avand o liziera de pomi pe limita de fund sau/si intre parcele, situate in Paclisa si Oarda . Cladirile izolate de forma alungita au un calcan spre o limita de proprietate si fatada lunga orientata spre calcanul casei invecinate dispuse in mod similar . Acest tip de tesut rezidential este adaptat atat functiunii de tip rural cat si urban si confera imaginii stradale o mare coerenta volumetrica. Se asigura o buna insorire si lumina datorita acoperirii volumelor in doua ape (panta de cca 40- 45°) precum si o buna intimitate dar, se constata trei dezavantaje – (1) orice insertie de alt tip de locuinta se inscrie cu dificultate in parcelarul existent ,(2) locuinta are un partiu greu adaptabil unui stil actual de viata urbana, (3) din cauza formei alungite cladirea are un coeficient mai puțin favorabil de consum de energie (volumul interior raportat la suprafata peretilor exteriori)

Utilizari admise

- locuinte individuale in regim de construire de tip ardelenesc sau insiruite si cuplate in logica de evolutie spre urban a tipului traditional cu P, P+1;

Utilizari permise cu conditionari

- se admite utilizarea terenului din gradini pentru productie agricola;
- se admite in anexele gospodaresti dispuse si construite in mod traditional, adapostirea animalelor (maxim 4 capete porcine si 4 capete bovine), depozitarea rezidurilor si depozitarea produselor cu conditia ca intre acestea si locuintele de tip urban sau echipamentele publice sa se respecte o distanta de minim 25.0 metri.
- se admite mansardarea cladirilor parter existente si construirea unor noi cladiri P+M – P+1+M 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 la intersectii de strazi si pe strazi principale 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;

Utilizari interzise

- se interzic urmatoarele utilizari:

- 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 activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 capete porcine si 4 capete bovine
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor;
- 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;
- autobaze si statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze stabilitatea terenului denivelat din 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.

Conditii de amplasare si conformare a constructiilor:

- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 500 mp. si un front la strada de minim 8,0 m. in tesut existent si 12,0m in (re)lotizari
- parcela este construibila daca este accesibila direct dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta de minim 3,0 m. latime;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile de tip ardelenesc si cladirile izolate se vor dispune pe aliniament sau aliniate la constructiile vecine. Amplasarea , orientarea si configurarea cladirilor de locuit si a anexelor gospodaresti se va inscrie in tipologia gospodariei traditionale existente;
- cladirile izolate pot fi retrase de la aliniament cu o distanta de minim 4.0 metri daca nu lasa vizibile calcanele cladirilor invecinate;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- cladirile de tip ardelenesc vor respecta modul traditional de amplasare pe una din limitele laterale ale parcelei si de retragere fata de limita laterala opusa cu minim 3,0 metri precum si fata de anexele care separa curtea de gradina;

- cladirile dispuse izolat se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornise masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3.0 metri;
- surile care delimiteaza cladirile si curtile fata de terenul agricol (gradina), se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei;
- cladirile de locuit inclusiv anexele se vor amplasa in jumatatea orientata spre aliniament a parcelei, aliniate la constructiile vecine;

Circulatii si accese

- parcela va avea asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica;

Stationarea autovehicolelor

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

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- inaltime maxima admisibila la cornise - 7.0 metri (P+1+M)
- acoperisul va fi in doua ape iar inaltimea coamei nu va depasi gabaritul dat de o panta de 30- 40 ° pornind de la linia cornisei sau stresinei;
- anexele gospodaresti se alipesc de calcanele similare ale anexelor de pe parcelele invecinate; inaltimea cornisei anexelor situate la minim 0,6m de limitele proprietatii (bucatarii de vara, garaje, magazii, sere) va fi de maxim 2,80m de la cota terenului

Imprejmuiri

- gardurile la strada, cele laterale si posterioare vor respecta traditia locala;
- se va prelua inaltimea si elemente traditionale de la imprejmuirile vecine, pentru a avea o imagine unitara;

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- POT maxim = 25% ;

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- CUT maxim = 0,7 mp.ADC/mp.teren

3.3. Valorificarea cadrului natural

NU ESTE CAZUL

3.4. Modernizarea circulatiei

In cadrul documentatiei, se propun urmatoarele reglementari a circulatiei:

- **Modificari ale circulatiilor existente:** reglementarea profilului transversal prin adaugarea circulatiilor pietonale la strada Victoriei:
 - Trotuar 1,5 m
 - Carosabil 7m
 - Trotuar 1,5 m
- **Reglementarea unei strazi care sa deserveasca viitoarele parcele ale proprietatii care a generat PUZ.**

Strada propusa va porni din strada Victoriei, perpendiculara pe aceasta si va avea un profil de 9m alcatuit din carosabil 7m, un trotuar de 1,5m pe o parte si o zona verde de 0,5m pe partea opusa. Aceasta va fi intr-o prima etapa infundata, prevazuta cu un loc de intoarcere.

- **Crearea unor strazi noi in zona reglementata, stabilita prin avizul de oportunitate**

Se propune o strada care porneste din strada Artarului, perpendiculara pe aceasta, avand urmatorul profil transversal:

- Trotuar 1,5 m
- Carosabil 7m
- Zona verde 0,5 m

Aceasta strada va crea legaturi cu strada propusa prin prezenta documentatie de urbanism, pe proprietatea care a generat PUZ si legatura cu strada paralela cu aceasta (de la sud-est) care in prezent este o strada infundata.

Crearea acestei strazi va reprezenta o etapa viitoare creandu-se posibilitatea lotizarii terenurilor aflate in zona nord-vestica a amplasamentului studiat si dezvoltand o circulatie fluanta fara a mai mentine strazile infundate.

3.5. Zonificare functionala – Reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Se propune pastrarea atat a caracterului zonei, funtiunea dominanta ramanand locuirea individuala, cat si a principalelor reglementari existente in prezent pentru zona studiata. Se propune un regulament nou de utilizare a terenurilor pentru zona studiata, sub forma unei subzone denumita in continuare L3.1 – subzona locuinte individuale in regim izolat.

Reglementari pastrate :

- Utilizari admise
- Utilizari permise cu conditionari
- Utilizari interzise
- Circulatii si accese

- Stationarea autovehiculelor
- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Propuneri de modificare :

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**
 - 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 cornișă 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;

- **Posibilitățile maxime de utilizare a terenului**

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

- **POT maxim = 40% ;**

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- **CUT maxim = 0,9 mp.ADC/mp.teren**

BILANT TERITORIAL				
Limita zonei reglementate(mp)			12181	
	EXISTENT		PROPUȘ	
UTR	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
UTR L6A	11388	93.5	0	0.0
UTR 3.1	0	0.0	6682	54.9
UTR D	793	6.5	5499	45.1
Carosabil	554	4.5	1985	16.3
Trotuar	239	2.0	3472	28.5
Spatiu verde	0	0.0	42	0.3
Total suprafețe	12181	100	12181	100.0
Proprietate reglementată(mp)			3504	
	EXISTENT		PROPUȘ	
UTR	Suprafața (mp)	Suprafața (%)	Suprafața (mp)	Suprafața (%)
UTR L6A	3504	100	0	0
UTR 3.1	0	0	2816	80.4
UTR D	0	0	688	19.6
Carosabil	0	0	548	15.6
Trotuar	0	0	103	2.9
Spatiu verde	0	0	37	1.1
Total suprafețe	3504	100	3504	100.0

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată dispune de toate rețele edilitare, se propune extinderea și dezvoltarea acestora în zona studiată, după cum urmează :

- alimentarea cu apă prin extinderea instalațiilor de alimentare cu apă existente în strada Victoriei.

- Eliminarea apelor uzate se va face cu ajutorul extinderii rețelei de canalizare din strada Victoriei.
- alimentarea cu energie electrica pentru asigurarea necesarului de consum electric se propune a se realiza prin extinderea de linii electrice existente in strada Victoriei.
- pentru telecomunicatii se propune extinderea liniilor de telecomunicatii din zona.
- pentru incalzirea locuintelor se propune dotarea fiecarei locuinte cu centrala termica proprie cu functionare pe combustibil gazos prin extinderea rețelei existente in strada Victoriei.
- pentru colectarea deseurilor menajere se propune un punct de colectare sau contract individual cu o firma specializata de colectare, transport si depozitare.

3.7. Protectia mediului

Asigurarea zonei verzi necesare se va realiza in interiorul proprietatii.

O atentie sporita trebuie acordata evacuarii deseurilor menajere din zona, produse prin procesul de locuire. Proprietarii locuintelor create vor avea obligatia sa incheie contracte cu firmele de salubritate specializate, in vederea evacuarii regulate a deseurilor si resturilor menajere, stranse in pubele speciale si depozitate in mod organizat.

3.8. Obiective de utilitate publica

Nu este cazul.

4.

Concluzii

CONCLUZII

Se propune lotizarea suprafetei de 3.504 mp, alcatuita dintr-o singura proprietate in vederea construirii de locuinte individuale. Pentru realizarea unei trame stradale functionale, este necesara intregirea profilelor transversale pentru strada Victoriei, crearea unei noi strazi ce va deservi viitoarele parcele si crearea unei noi strazi de legatura intre cele trei care sa permita divizarea terenului invecinate si care sa asigure o circulatie fluenta, prin continuarea strazilor infundate.

Avand o infrastructura constand in drumuri si retele edilitare dezvoltata, suprafata de teren studiata este extrem de atractiva prin prisma facilei posibilitati de a utiliza si extinde aceasta infrastructura deja creata.

Intocmit,
Arh. **Lancrajan Franchini Radu**

Sef proiect,
Arh. **Lancrajan Franchini Gheorghe
Corneliu**