MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com**;**

PROIECT NR. 265/2024

ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Mun. Alba Iulia, str. Tarniţa, F.N., jud. Alba

BENEFICIARI: Morar Razvan Dorel, Joldos Titus Samuel, Mates Dumitru si Mates Maria Costinela, Mates Danut Constantin si Mates Margareta Magdalena, Muresan Simona Andreea, Stan Gheorghe si Stan Loredana Alina.

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2026 Exemplar nr. 1

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. 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 recunoaștere a documentației
   - 1.2. Obiectul P.U.Z.
   - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII
   - 2.1. Evoluția zonei
   - 2.2. Încadrarea în localitate
   - 2.3. Elemente ale cadrului natural
   - 2.4. Circulația
   - 2.5. Ocuparea terenurilor
   - 2.6. Echiparea edilitară
   - 2.7. Probleme de mediu
   - 2.8. Opțiuni ale populației
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
   - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
   - 3.7. Protecția mediului
   - 3.8. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Încadrarea în teritoriu	planșa 0
2. Situația existenta	planșa 1
3. Reglementări urbanistice - zonificare	planșa 2
4. Reglementări urbanistice - mobilare	planșa 2.1
5. Reglementări – echipare edilitară	planșa 3
6. Proprietatea asupra terenurilor	planșa 4

ÎNTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.02 15:52:48 +03'00'

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com**;**

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE ŞI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ**
- **Mun. Alba Iulia, str. Tarnița, F.N., jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 265/2024**
- **BENEFICIARI:** Morar Răzvan Dorel, Joldoș Titus Samuel, Mateș Dumitru și Mateș Maria Costinela, Mateș Dănuț Constantin și Mateș Margareta Magdalena, Mureșan Simona Andreea, Stan Gheorghe și Stan Loredana Alina.
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANȚII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2025**

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- Modificarea reglementărilor existente pentru stradă de acces = str. Afinului
- Propunere lotizare și creare accese loturi, pentru construire case de vacanță, studierea indicatorilor POT și CUT, a retragerilor față de limitele și amenajarea spațiilor verzi și a aleilor și platforme.
- Pentru zona L7 se propune subzona L7a cu reglementare loturi în suprafață de 300 – 500 – 800 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul construibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin PUZ “Modernizare străzi în zona Nord a Municipiului Alba Iulia (Micești-Bărăbanț) – Reglementare urbanistică tramă stradală: Lot 1, Lot 2, Lot 3“, aprobat cu HCL nr. 185/2021.

Conform PUG și RLU Mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia, în zona de Nord a localității. Destinația, conform PUG, este: L7 – subzona caselor de vacanță.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor şi proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Străjan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect; **inclusiv studiile aferente PUG, cu referire expresă la “ STUDIUL DE EVALUARE A RISCULUI ŞI IMPACTULUI ASUPRA STĂRII DE SĂNĂTATE A POPULAȚIEI ÎN VEDEREA REALIZĂRII ANSAMBLULUI REZIDENȚIAL ÎN “ZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE ŞI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M NIVELURI”, LA O DISTANȚĂ MAI MICĂ DE 500 m (cf. ORD. MS 119/2014, art. 20) FAȚĂ DE OBIECTIVUL: FERMĂ ZOOTEHNICĂ MICESTI, str. Valea Aurului, nr. 9 – SC B@B SRL**

- **PUZ "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III",** aprobat cu HCL 185/2021

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat
- Studiu de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile și pietonale, și rezolvarea intersecțiilor.

Date statistice:

Terenul studiat/reglementat în actualul PUZ este compus din terenurile care au generat PUZ și anume CF 120292 si CF 120102, și terenurile învecinate (CF 94666, CF 119490, CF 119408 și CF 103341) care au fost incluse în zona studiată/reglementată în baza Avizului de Oportunitate nr. 16, din 2026 **(conform tabel):**

Nr. CF	MP	%	Cat. De folosinta
CF 120292	2100	25.65	pasune
CF 120102	600	7.33	pasune
CF 94666	300	3.66	curti constructii
CF 119490	3250	39.70	pasune
CF119408	876	10.70	pasune
CF 103341	1061	12.96	neproductiv
TOTAL	**8187**	**100.00**	

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (**MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III**) și în PUG, aprobat cu HCL 158/2014**.**

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

❑ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se află în municipiul Alba Iulia, în partea de nord a acestuia – "Micești", cu acces direct din strada Tarnița.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localitatii

Întreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de case de vacanță și locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local străzi nou create, astfel că la data actuală este prefigurată o tramă stradală majoră a zonei. Pentru terenul studiat în actualul PUZ a fost reglementat profilul străzilor din zonă (str. Tarnița, str. Huedin, etc.) la 8.00 m prin PUZ, aprobat cu HCL 185/2021 (**MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III**)

Potențial de dezvoltare

Odata cu dezvoltarea in zona a tramei stradale si cu realizarea extinderilor de retele, atractivitatea zonei pentru case de vacanta a crescut, evidentiind un real potential de dezvoltare.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziţia zonei faţă de intravilanul localităţii

Ca poziţie faţă de localitate, terenul studiat, este localizat în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona "Micești", cu acces din str. Tarnița și str. Afinului.

Relaţionarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziţiei, accesibilităţii, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituţii de interes general, etc.

Principalele rețele edilitare sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat. Face excepție rețeaua de canalizare pentru care se va propune o soluție individuală/lot.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, reţeaua hidrografică, clima, condiţii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este stabil, în pantă accentuată spre drum, fără forme sau urme de degradare prin alunecare.

Principalul curs de apă din zonă este râul Ampoi.

Zona climatică A, zona seismică D.

2.4. CIRCULAŢIA

Aspecte critice privind desfăşurarea, în cadrul zonei, a circulaţiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz

Conform analizei documentațiilor faza PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zonă este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite, care asigură necesarul de circulații din zonă.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară.

În cadrul PUZ-ului actual, odată cu preluarea tramelor stradale existente se menține reglementarea urbanistică și juridică a străzii Tarnița și Afinului, cu un profil de 8,00 m, conform PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (**MODERNIZARE STRAZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III**), dar se va reconfigura profilul aprobat anterior cu trotuare și spații verzi, conform legilor actuale și pentru a asigura circulația pietonală în zonă, pentru toate persoanele și se va rezolva situația juridică a străzilor noi propuse.

În zonă, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcţiunilor ce ocupă zona studiată

Categoria de folosință a terenului studiat: *teren neproductiv sau pășune și curți construcții.*

Categoria de folosință a terenurilor din zonă: *teren pentru construcții și neproductiv.*

Relaţionări între funcţiuni

Conform P.U.G., în zonă predomină construcții de case de vacanță și locuințe individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conform **UTR L7 si L3A**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, şi implicit la potențial de dezvoltare imobiliară, odată cu modernizarea tramelor stradale şi realizarea infrastructurii edilitare.

Aspecte calitative ale fondului construit

Construcțiile de case de vacanță şi locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi şi se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se află în zona caselor de vacanta, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Micești, care se află în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spaţii verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalităţi

Principalele disfuncționalități sunt:

Căile de comunicație rutieră – rețea de străzi - sunt pietruite şi neamenajate cu trotuare. Majoritatea străzilor ce compun trama stradală din zonă, prezintă diferențe majore între situația juridică şi reglementarea de urbanism aprobată pentru strada respectivă.

❑ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității

2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare şi gaze naturale

Reţelele comunale de apă şi gaz sunt prezente în proximitate şi se vor extinde în zonă studiată/reglementată, în vederea echipării loturilor nou propuse.

Pentru echiparea loturilor cu canalizare se propune o soluție individuală cu sisteme independente adecvate (BEV) care vor deservii loturile propuse.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică, LEA 04 kV – se va realiza extindere rețea şi branşamente.

❑ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea caselor de vacanță.

Se afla situate în zona de protecție a unei ferme zootehnice.

Distanța din limita de proprietate a parcelei cele mai apropiate care a generat PUZ-ul, față de limita fermei zootehnice “Bogdan” este de 101.00 m.

Conform, Ordinului MS 119/2014, obiectivul, împreună cu întreaga zonă rezidențială, se află în zona de protecție a fermei zootehnice Micești.

În urma efectuării unui studiu de evaluare a riscului şi impactului asupra stării de sănătate a populației, studiu elaborat în decembrie 2014 de către CENTRUL DE MEDIU ŞI SĂNĂTATE CLUJ NAPOCA, concluziile evaluării au fost că valorile de concentrații de pulberi şi amoniac – provenite de la ferma zootehnică – sunt mult sub cele maxim admise pentru parametrii normați.

În concluziile şi condiţiile obligatorii ale studiului, se impune ca pentru toate casele de vacanţă situate în zona de protecţie sanitară a fermei, avizarea şi/sau autorizarea construcţiilor să se facă condiţionat de prezentarea unui acord notarial al proprietarului privind asumarea prezenţei fermei de vite şi a eventualului discomfort, cauzat de miros.

Prin prezenta documentaţie proprietarii din zona reglementată a PUZ-ului îşi exprimă acordul privind această condiţie.

Relaţia cadrul natural - cadrul construit

Limitarea sistematizării excesive a terenului «se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin». Sunt permise sistematizări care să creeze pe lot terase pentru clădirile cu funcţiunea de casa de vacanţă.

Evidenţierea riscurilor naturale şi antropice

- nu este cazul

Marcarea punctelor şi traseelor din sistemul căilor de comunicaţii şi din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

- nu este cazul

Evidenţierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecţie

Terenurile reglementate (CF 120292, CF 120102, CF 94666, CF 119490, CF 119408, CF 103341, cu suprafaţă totală = 8 187.00 mp) nu sunt incluse în lista monumentelor istorice sau în zona de protecţie a acestora sau în repertoriul arheologic naţional, ca sit.

Evidenţierea potenţialului balnear şi turistic – după caz

- nu este cazul

❑ 2.8. OPŢIUNI ALE POPULAŢIEI

Puncte de vedere ale populaţiei

Consultarea populaţiei, efectuată prin expunerea planşelor pentru consultare publică şi analiza în Consiliul local, conf. HCL 28/2011, în curs de derulare.

Puncte de vedere ale administraţiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei

Prin emiterea Certificatului de Urbanism si a avizului de opurtunitate care mareste zona de studiu si reglementare apreciem ca administratia publica locala incurajeaza acest demers.

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

Se propune:

- Modificarea reglementărilor existente pentru strada de acces = str. Afinului
- Propunere lotizare şi creare accese loturi, pentru construire case de vacanţă, studierea indicatorilor POT şi CUT, a retragerilor faţă de limitele şi amenajarea spaţiilor verzi şi a aleilor şi platforme.
- Pentru zona L7 se propune subzona L7a cu reglementare loturi în suprafaţă de 300 – 500 – 800 mp.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

❑ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/500, pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidenţiindu-se următoarele condiţii geotehnice şi hidro-geotehnice.

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,60 m – 0.70 m sol vegetal cafeniu argilos-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.

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

Presiunea convențională ce se va lua în calcul P.conv. = 280-300 kPa, conf. Normativ NP 112/2014, anexa D, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, Df = -2,00 m și lățimea tălpii 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 la valori 0,10g și Tc = 0,7 sec.

Conform 6054/84, adâncimea de îngheț în zona studiată 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 află în intravilanul construibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona **“UTR L7** subzona caselor de vacanta**, conform PUG aprobat cu HCL 158/2014**. Căile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea fondului construit cu case de vacanta în aceasta zonă este reglementata prin PUG aprobat cu HCL158/2014. Cei 8 187.00 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de – curți construcții (300.00 mp), pășune (6 826.00 mp) și neproductiv (1 061.00 mp), vor fi transformate în teren pentru construcții, cu loturi deservite de strada propusă prin PUZ.

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

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Terenurile studiate sunt dezvoltate de-a lungul curbelor de nivel. Prezintă o pantă accentuată pe direcția nord-vest – sud-est. Rezolvarea arhitecturală va specula aceasta caracteristică a terenului și se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate (str. Tarnița, str. Afinului, cu profil de 8.00 m)

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

Pentru toate căile rutiere s-au impus și următoarele reglementari generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmării:
- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Prin actualul PUZ se menține rețeaua de străzi existente și reglementate, conf. Planșa 02_Reglementări urbanistice, străzi reglementate cu un profil de 8.00 m (6.00 m, carosabil și trotuar de 1.00 m).

Organizarea circulației feroviare
- nu este cazul

Organizarea circulației navale
- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene
- nu este cazul.

- **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Funcțiunea zonei studiate este UTR 7 – subzona caselor de vacanță.

- Pentru zona reglementata se propune:
  - Modificarea reglementărilor existente pentru strada de acces = str. AFINULUI
  - Propunere lotizare și creare accese loturi pentru construire case de vacanță, studierea indicatorilor POT și CUT, a retragerilor față de limite și amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.
  - Pentru zona L7 se propune subzone L7a cu reglementare loturi în suprafață de 300 – 500 – 1000 mp

- front la stradă minim 12.00 m – suprafață minimă parcelă 300,00 mp, suprafata maxima parcela 1000.00 mp – regim de construire izolat;

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:
- domeniul privat construibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate casele de vacanță;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile modernizate propus spre cedare către primăria Alba Iulia

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:
- față de străzile de acces propuse, retragerea față de aliniament va fi de minim **3.00 m**.
- față de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim **3.00 m,** conform pl. 2 _Reglementări urbanistice, respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil.
- față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim **5.00 m**.

Lotul construibil pentru casele de vacanta in L7a va avea:
suprafața minimă de 300,00 mp.; maxim 1000.00 mp,
regim de construire izolat
front minim la strada de 12.00 m.
- **POT EXISTENT/MENȚINUT = 20%**
- **CUT EXISTENT/MENȚINUT = 0.4 mp. ADC/mp. teren**

- **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

3.6.1. Alimentarea cu apă, şi canalizarea apelor uzate menajere şi alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat, prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă pe str. Afinului și str. Tarnița.

Canalizarea apelor uzate menajere

În zonă nu există rețea de canalizare centralizată. Până la realizarea rețelei de canalizare în zonă, deversarea apelor uzate menajer se va face în bazin ecologic vidanjabil subteran (sistem individual adecvat).

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă în zonă, pe str. Afinului și str. Tarnița.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă, pe str. Afinului și str. Tarnița.

3.6.3. Telecomunicaţii

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn peleti sau gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe bază de contract.

▫ 3.7. PROTECŢIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminare, a surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului (teren agricol) cu funcțiunea de locuire, conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibila poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-si proteja propria zona în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea şi pre-epurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta în urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în bazine vidanjabile subterane (SIA).

Depozitarea controlată a deşeurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contract cu o firmă de salubritate pentru deșeuri menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

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

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament, se consideră spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluze sau spații gradina (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com**;**

Organizarea sistemelor de spaţii verzi

În afară de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al caselor de vacanta, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este amplasat în zonă sit arheologic sau în zonă de protectie a acestora.

Refacerea peisagistica şi reabilitare urbană

Nu este cazul

Valorificarea potenţialului turistic şi balnear, după caz

Nu este cazul

Eliminarea disfuncţionalităţilor din domeniul căilor de comunicaţie şi a reţelelor edilitare majore

Prin actuala documentație faza PUZ, odată cu modificarea reglementărilor urbanistice se propune extinderea rețelelor aflate în proximitate și dezvoltarea tramei stradale care deservește loturile reglementate, conform PUZ modernizare străzi.

Ca urmare a situației existente în teren, pentru strada Afinului se propune o modificare prin translatare, ca rezolvare a conflictului constatat între reglementarea de urbanism aprobată – traseu strada Afinului – și existența unei locuințe autorizate pe acest traseu.

Tot ca urmare a situației constatate în teren, pentru asigurarea unor accese legale pentru loturile incluse în zona studiată/reglementată, identificate prin CF 119408 și parțial zona vest CF 120292, drumul de acces de 4 metrii se va dezvolta către nord (teren proprietate privată a municipiului) la un profil de 8 m (1.5 + 6 + 0.5 m) cu pastila de întoarcere.

Echiparea edilitara a loturilor propuse se va rezolva prin extinderea rețelelor de apă, gaz și electricitate și realizarea branșamentelor, iar canalizarea va fi rezolvata în sisteme locale cu deversare în BEV.

- **3.8. Obiective de utilitate publică**

Reglementarea urbanistica va fi urmată de reglementarea juridică a străzilor din PUZ. Astfel se impune parcelarea loturilor de teren proprietate personală alocate dezvoltării tramei stradale și transferul acestora în domeniu public al UAT.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată:

- Modificarea reglementărilor existente pentru strada de acces = str. AFINULUI
- Propunere lotizare și creare accese loturi pentru construire case de vacanță, studierea indicatorilor POT și CUT, a retragerilor față de limite și amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.
- Pentru zona L7 se propune subzone L7a cu reglementare loturi în suprafață de minim 300.00 si maxim 1000.00 mp
- propunere de lotizare si creere accese loturi pentru construire case de vacanta,
- reglementarea indicatorilor de urbanism, a retragerilor fata de limite, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor si platformelor
- reglementarea tramei stradale prin operatiuni de translatare, modernizare creere alee tip fundatura etc.

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

Întocmit:
ARH. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.02 15:53:09 +03'00'

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com**;**

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE ȘI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Mun. Alba Iulia, str. Tarnița, F.N., jud. Alba

1. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legală a elaborării
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com**;**

I .DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate, denumită:

ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE ŞI REGLEMENTARE ACCES PENTRU CONSTRUIRE CASE DE VACANȚĂ

Mun. Alba Iulia, str. Tarnița, F.N., jud. Alba

Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la bază Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul 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.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de față stau:

- Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și 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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și 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 și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI, indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare, și legea 50/91 cu modificările și completările ulterioare.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileşte normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcţiilor.

3.2. Prezentul Regulament se referă la terenul studiat/reglementat, definit conform AO nr 16/2026, emis de UAT Alba Iulia, ca fiind compus din CF-urile: 120292, 120102, 94666, 119490, 119408, 103341, terenuri pentru care se reglementează detalierea UTR L7- subzona caselor de vacanta în UTR L7a (subzona case de vacanta realizate în regim de construire izolat pe loturi de minim 300 mp si maxim 1000 mp).

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:
- **domeniul privat L7a,** pe care urmează a fi amplasate case de vacanta în regim de construire izolat, avand regim de înălţime **P+1+M**; lot minim 300 mp si lot maxim 1000 mp.
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor Cr,** reprezentat de strazile de acces in zona.

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR ÎN ZONA STUDIATĂ

Articolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi păstrarea patrimoniului natural şi construit.

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

Autorizarea executării construcţiilor şi amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcţiunile şi în condiţiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1.Autorizarea executării construcţiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcţii şi amenajări specifice localităţilor, cu respectarea condiţiilor impuse de lege şi de prezentul regulament.
2.De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea raţională a terenurilor şi pentru realizarea următoarelor obiective:
a) completarea zonelor centrale, potrivit condiţiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituţiile publice, precum şi serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu reţele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcţiilor, amenajărilor şi lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.
3. Prin autorizaţia de construire, terenurile agricole din intravilan se scot din circuitul agricol, temporar sau definitiv, conform legii.

4.3 Suprafeţe împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă şi platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se află în zone de patrimoniu cultural, de interes naţional sau în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.

Articolul 5. Reguli privind siguranţa construcţiilor şi apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul. În zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul. Zona studiată nu este expusă la riscuri tehnologice si se afla în zona de case de vacanta conf. PUG aprobat.

Se interzice amplasarea în zonă a unor activități generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor și aerului.

5.3 Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata în actualul PUZ este zona de case de vacanta.
Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

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. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil;

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

În condițiile legii pot fi realizate, acolo unde rețelele edilitare nu sunt prezente în proximitate, și rețele locale cu sisteme independente adecvate (canalizare SIA).

5.5 Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

Zona studiată în actualul PUZ se afla, conform PUG în UTR L7 - subzona caselor de vacanță avand reglementare de lot minim 300 mp si lot maxim 500 mp. Se propune in cadrul aceleiasi functiuni reglementarea unui lot maxim de 1000.00 mp.
Se propune lotizarea in cadrul UTR L7a si modernizarea tramei stradale.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construita la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT existent/propus = 20% (L7)

5.7 Lucrări de utilitate publică

Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care nu au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

Este interzisă amplasarea de construcții private pe domeniul public sau realizarea de ieșituri ale construcțiilor în domeniul public, mai mult decât permite codul civil.

Dezvoltarea tramei stradale pe zona reglementată, implicând parcelari de terenuri alocate modernizării și dezvoltării acesteia, se constituie în lucrare de utilitate publică.

Articolul 6. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea faţă de punctele cardinale

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

Amplasarea construcţiilor de case de vacanta, desi nu reprezinta locuire permanenta, va fi făcuta astfel încât să asigure o însorire minima a camerelor de locuit de $1_{1/2}$ h la solstiţiul de iarnă.

6.2 Amplasarea faţă de drumurile publice

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

a.) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare

b.) conducte de alimentare cu apă şi canalizare, sisteme de transport gaze, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri, ori alte instalaţii, ori construcţii de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie.

Autorizarea executării construcţiilor cu funcţiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecţie a drumurilor şi de retrageri stabilite prin documentaţii de urbanism.

6.3 Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea faţă de căi ferate din administraţia Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" SA

Nu este cazul. În zonă nu exista căi ferate sau terenuri care aparţin Companiei Naţionale de Căi Ferate „CFR" SA .

6.5 Amplasarea faţă de aeroporturi

Nu este cazul. În zonă nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea faţă de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înţelege linia de demarcaţie între domeniul public şi proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- faţă de străzile Tarniţa şi Afinului, retragerea faţă de aliniament va fi de minim 5.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăşi aceasta retragere către stradă.

Amplasarea faţă de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodăreşti necesare caselor de vacanta – foisor, garaj, piscina, etc. pot fi integrate în locuinţă sau realizate ca şi extinderi funcţionale ale acesteia.
- În cazul în care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3,00 m de aceasta.

6.8. Amplasarea construcţiilor în interiorul parcelei.

<u>Pentru locuinţa izolată:</u>

Amplasarea va respecta zona edificabila asa cum este ea delimitata in plansa rde reglementari urbanistice.

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină şi picătura streşinii:

Distanţa fata de limitele laterale ale parcelei va fi de minim 3 m

Distanţa intre cladire si limita posterioara ale parcelei va fi de minim 5 m

Amplasarea anexelor:

Se permit doar anexe gospodărești de genul garaje și/sau depozit de lemne, magazie, șopron, bucătărie de vară, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanţele faţă de vecini (0,60 m) limite laterale şi spate, iar faţă de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasa la o distanţă egală cu jumătatea înălţimii la cornișă a construcţiei existente, dar nu mai puțin de 4.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
Pentru terenul aferent modernizării şi dezvoltării străzilor existente şi realizării străzi reglementate urbanistic, se vor crea parcele distincte şi se va schimba categoria de folosinţă (oricare alta) 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.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri lățime dintr-o circulație publică.

Pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum". Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică. Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează pe parcela rămasă după dezmembrare.

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 căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată, grevate de servitutea de trecere publica, 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. Pentru a realiza nivelul de echipare preconizat, toate rețelele existente în proximitate se vor extinde în zona reglementata și vor fi realizate branșamente. Acolo unde rețelele edilitare sunt la distanță mare, până la momentul extinderii acestora în proximitate se vor realiza soluții de echipare independente – în condițiile legii.

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 privaţi.

Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din

sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicaţii, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră şi altele de această natură.

Montarea reţelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică şi gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulaţiei publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi a condiţiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localităţi a reţelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare

a.) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau judeţului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se executa de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Subzona L7a - Autorizarea executării parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) dimensiuni minime, conform tabel

b) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor, conform PUZ

d) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	**Dimensiune minimă**	
	Suprafată mp.	**Front m.**
	L7a	**L7a**
Izolat	300 mp	12 m – pentru lot

Pentru lotul construibil in L7a, suprafata minima lot este de 300 mp iar suprafata maxima este de 1000 mp.

Pentru terenul aferent modernizării şi dezvoltării străzilor existente şi realizării străzii reglementate urbanistic se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinţă din "arabil" în "drum".

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

9.2. Înălţimea construcţiilor

înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M.**

Datorita terenurilor in panta este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la streasina să nu depășească **8,00 m la streasina,** de la cota terenului sistematizat in zona de acces parter;

(0.50 + 3 + 3 + 1.5 m)

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înălţimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza şi executa clădiri cu înălţimi sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al construcţiilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

- aspectul clădirilor va tine seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric şi învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape
- acoperișuri tip terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate
- pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coamă

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile pentru acoperișul tip șarpantă vor fi realizate din țiglă ceramică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro-roșcat.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb, ușor colorat în culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatră.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri şi spaţii verzi

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- două locuri de parcare - pentru fiecare locuință;

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

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului.

10.2. Spatii plantate. Grădinile din fața și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantaşi vor trebui sa aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

- spațiul liber neconstruit și neocupat de accese și trotuare va fi înierbat și plantat cu un arbore la fiecare 50 mp;

- se va păstra imaginea terenului în panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.

10.3. Împrejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate din lungimea gardurilor comune, la buna înțelegere cu vecinul. În cazul divergențelor se aplică prevederile Codului Civil.

Împrejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu şi cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **maxim 2.20 metri şi minim 1.80 metri** din care un soclu opac de 0.30 și o parte transparentă dublată sau cu gard viu.

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

10.4. Depozitarea şi colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

L7 - SUBZONA CASELOR DE VACANŢĂ (P, P + 1, P + 1 + M)

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Subzona caselor de vacanta este situata intre Alba Iulia si Micesti, in zona sub padure avand urmatoarele observatii:.

(1) casele de vacanta nu trebuie sa fie confundate cu a doua rezidenta de care difera prin faptul ca:

- nu sunt locuite permanent;
- nu se insereaza intre locuintele obisnuite
- au o arie construita desfasurata mai redusa decat o locuinta permanenta;
- indicii urbanistici maximi , indiferent daca cladirile sunt P sau P+1 sunt POT=20%, CUT = 0,2 mp.ADC/mp.teren
- au nevoie un cadru natural de calitate
- au un cadru construit specific (diferit de cel urban), cu dispunere libera a cladirilor (lotizari pe principii peisagistice, nu cu geometrii si linearitati urbane)
- terenul caselor de vacanta trebuie sa poata asigura parcarea pentru 1-2 automobile si sa asigure discretia si confortul utilizarii;

(2) gruparile de case de vacanta trebuie sa beneficieze de alimentare cu apa, canalizare si electricitate, fie prin racordare la retele publice, fie in mod independent , nu au nevoie de echipamente publice ci numai accesibilitate la unele dintre servicii turistice, medicale si personale, de comert si alimentatie publica, de unele amenajari pentru sport si recreare in spatii acoperite si/sau descoperite;

(3) din motive de securitate, gruparile de case de vacanta este bine sa fie grupate in apropierea unor zone locuite permanet;

(4) se interzice amplasarea in zone cu risc de inundatii, de torenti, de alunecari de teren si de incendii de padure (recomandabila o distanta de minim 40 metri de liziera unei paduri);

(5) Prezenta vestigiilor arheologice conditioneaza integral aplicarea prescriptiilor Regulamentului, conform Legii, atat in limitele siturilor arheologice identificate cât si pe intreg teritoriul intravilan si extravilan al municipiului Alba Iulia.

MIREA IULIAN ILIE
Birou Individual de Arhitectura
Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CIF 20883470;
cont: RO43 BTRL RONC RT02 0675 3801, BT Ag. Motilor, Alba Iulia;
Tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com**;**

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unităţi şi subunităţi funcţionale.

11.1 În cadrul **UTR L7a** au fost stabilite următoarele zone:

L7a – SUBZONA CASELOR DE VACANȚĂ (P, P + 1, P + 1 + M), in regim de construire izolat

Cr – Subzona străzi, circulaţie auto şi pietonală

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Conţinutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcţională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, grupate în trei capitole:

1- generalităţi;
2- utilizare funcţională;
3- condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor.

1- Generalităţi

1.1. - Tipurile de zone funcţionale;
1.2. - Funcţiunea dominantă a zonei;
1.3. - Funcţiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare funcţională

2.4. - Utilizări permise;
2.5. - Utilizări permise cu condiţii.
2.6. - Utilizări interzise.

3- Condiţii de amplasare şi conformare a construcţiilor

3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
3.2. - Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii;
3.3. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
3.4. - Reguli cu privire la echiparea edilitară;
3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri.
3.6. – Indicatori de urbanism;

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia şi se preiau ca atare, cu varianta L7a pentru UTR L7, dar se detaliază pe unităţi şi subunităţi funcţionale.

1. Generalităţi

1.1 Tipurile de zone funcţionale:

L7a – Subzona caselor de vacanţă (P, P+1, P+1+M), in regim de construire izolat

Cr – Subzona străzi, circulaţii auto şi pietonale

L7a – Subzona caselor de vacanţă (P, P+1), in regim de construire in regim izolat

1.2. Funcţiunea dominantă a zonei: este zona case de vacanta realizate în regim de construire izolat.

1.3. Functiuni complementare zonei, servicii turism.

2. Utilizare funcţională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- case de vacanță
- locuință de serviciu pentru administrator/paznic - servicii turistice.

2.2. **Utilizari permise cu conditii**

- spațiu pentru precolectare deșeuri menajere situat la minim 15 metri de casele de vacanță, accesibil mașinilor de salubritate, amenajat cu platforma betonată, sursă de apă, plantații.

2.3. Utilizari interzise:

- locuințe permanente
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat - depozitare en gros;
- stații de benzină și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

3. Condiţii de amplasare echipare şi configurare a cladirilor

3.1. Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

L7a– cu urmatoarele recomandari:

- se considera construibile parcelele in suprafata de 300 – 1000 mp. si front la strada de minim 12 m.
- forma parcelelor poate sa fie dreptunghiulara sau libera

Se va respecta propunerea de parcelare conform planșei 02_Reglementări urbanism.

3.2. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- fata de strada Tarniţa şi Afinului retragerea fata de aliniament va fi de 5.00 m.
- această retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși această retragere către stradă.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

cladirile se vor retrage la o distanta de cel putin de 3.0 metri de limitele laterale si la o distanta de minim 5.0 metri de limita posterioara a parcelei.

Amplasarea cladirilor una fata de alta pe aceeasi parcela

- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi de minim 4,0 metri.

3.3. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Se vor autoriza doar construcțiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public sau privat.

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri latime dintr-o circulatie publica ;

Pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

Pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

In cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru casele de vacanta cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi) proiectate/reglementate conform legislatiei in vigoare.

STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

Stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.

3.4. Reguli cu privire la echiparea edilitară;

- la toate construcţiile se va realiza o soluţie de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare şi de protecţie a mediului (Ordinul nr. 119/2014, actualizat), precum şi prevederile Codului Civil. Acolo unde acest lucru nu este posibil din cauze obiective, se pot adopta soluţii locale cu sisteme independente omologate – în condiţiile legii.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

În zona nu există rețea de canalizare centralizată. Până la realizarea rețelei de canalizare în zonă, deversarea apelor uzate menajer se va face în bazin ecologic vidanjabil subteran SIA (sistem individual adecvat).

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin racordarea la rețeaua existentă în zonă, rețea care se va extinde pana la imobilul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV, existentă în zonă.

Telecomunicaţii

Toate rețele de telecomunicaţii existente în vecinătate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

Încălzirea

Încălzirea spaţiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcţiona pe combustibil solid, lemn sau gaz.

Salubritate

Colectarea deşeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a oraşului pe bază de contract.

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spaţii verzi şi împrejmuiri.

Grădinile din faţa şi spatele casei vor putea fi plantate cu arbori şi pomi fructiferi. Pomii plantaţi vor trebui sa aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvara proprietarul este obligat să taie crengile ce depăşesc limita proprietăţii.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu şi cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoaşterea limitelor de proprietate;

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălţimea de **maxim 2.20 si minim 1.80 metri,** din care un soclu opac de 0.30 si o parte transparenta dublata sau cu gard viu.

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

3.6. Indicatori de urbanism;

Regim de inaltime:

L7a – Subzona caselor de vacanţă (P, P+1, P+1+M), in regim de construire izolat

Regim maxim e construire P+1+M.

Este admis demisolul/subsolul cu conditia ca H maxim, fata de terenul sistematizat in zona de acces parter, sa nu depaseasca 8 m la streasina.

(0.50 + 3 + 3 + 1.5 m)

Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

- aspectul clădirilor va tine seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectură și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric şi învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:
- acoperiș în două sau patru ape
- acoperișuri tip terasă circulabilă/necirculabilă
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate
- unghi admis pentru invelitoare 25-45 grade.

Procentul de ocupare a terenului

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire locuințe, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT existent/menţinut = 20% (L7)

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafață totală a terenului.

CUT existent/mentinut = 0.4 (L7)

C Zona căi de comunicaţie rutieră - Cr

1. Generalităţi

1.1 Tipurile de zone funcţionale:

Cr – Subzona străzi, circulaţie auto şi pietonală

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi zonă pentru construire case de vacanta, realizate in regim de construire izolat le loturi libere cu suprafete intre 300-1000 mp.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente, translatarea străzii Afinului conform situației juridice și AO 16/2026, crearea unei fundăturii a străzii Tarnița pentru realizare acces la două loturi.

Zona C – căi de comunicaţie rutieră a fost reglementata prin PUZ si RLU aferent: “MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI", ALBA IULIA - aprobat cu HCL 185/2021

Toate reglementările privind Zona căilor de comunicaţie rutieră SE MENŢIN, conform PUZ aprobat cu HCL 185/2021.

V. UNITĂŢI TERITORIALE DE REFERINŢĂ

Planşele care cuprind delimitarea şi repartiţia unităţilor teritoriale de referinţă în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.-ului de faţă.

- **UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINŢĂ existenta - U.T.R. L7**

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se mentine unitatea teritorială de referinţă stabilită în cadrul PUG, aprobat cu HCL 158/2014, L7- zonă case de vacanţă – se detaliaza reglementarile pentru varianta L7a

UTR L7a – Zona case de vacanţă in regim izolat, cu maxim P+1+M niveluri, pe loturi cu suprafete cuprinse intre 300-1000 mp.

UTR Cr (Cc) – Zona căi de comunicaţie rutieră - Subzona străzi, circulaţie auto şi pietonală _Reglementare Cc, conform HCL 185/2021

Întocmit:
ARH. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.02 15:53:29 +03'00'