

PLAN URBANISTIC ZONAL

NUMĂR PROIECT :

JOY.127 / 2025

DENUMIRE PROIECT :

ELABORARE P.U.Z. PENTRU MODIFICARE
REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA
MIXTA MA3, PRIN CREȘTEREA REGIMULUI DE
ÎNĂLȚIME DE LA P+3 LA D+P+5+R, IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE
CU DOTĂRI AFERENTE

ADRESA :

STRADA BRÂNDUȘEI, NR. 53A, Mun. ALBA IULIA, jud. ALBA

BENEFICIAR :

NEUMANN RESINDENCE SRL prin NEUMANN EMILIA

FAZA :

P.U.Z.

PROIECTANT :

SC JOY.ARHITECTURA SRL

DATA ELABORĂRII :

03. 2026

COLECTIV DE ELABORARE :

Șef proiect: arh. Iulian MIREA
Proiectant specialitate: arh. Iulian MIREA

Coordonator proiect: arh. Mihai JOLDES

Desenat, parte scrisa: arh. Raluca BUTA

BORDEROU GENERAL

A. PARTE SCRISA

1. MEMORIU DE PREZENTARE
2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

B. PARTE DESENATA

1. Plan de încadrare in zona
2. Situația existentă
3. Reglementari urbanistice
4. Rețele edilitare
5. Proprietatea asupra terenurilor
6. Posibilități de mobilare urbana

CUPRINSUL MEMORIULUI 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 ECHIPARE 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 PUG
- 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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<i>Denumire lucrare:</i>	ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA MA3, PRIN CRESTEREA REGIMULUI DE INALTIME DE LA P+3 LA D+P+5+R, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE
<i>Beneficiari:</i>	NEUMANN RESINDENCE SRL prin NEUMANN EMILIA
<i>Faza de proiectare:</i>	Plan Urbanistic Zonal
<i>Elaborator proiect:</i>	S.C. JOY.ARHITECTURA S.R.L., Str, Gladiolelor, nr. 7, bloc 7ABC, scara B, etaj 2, ap. 29, Alba Iulia, jud. Alba Registrul Comerțului: J1 / 1376 / 2019 CUI: RO 41436989
<i>Număr proiect:</i>	JOY.127 / 2025
<i>Data elaborării:</i>	decembrie / 2025
<i>Adresa obiectiv:</i>	Strada BRÂNDUȘEI, Nr. 53A, Mun. ALBA IULIA, Jud. ALBA

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

- *Solicitări ale temei-program:*

Luând în considerare cererea beneficiarei Emilia Neumann (Neumann Residence SRL), pe terenul aflat în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Brândușei, nr.53A, având CF 112552, se dorește construirea unui imobil de locuințe colective cu dotări aferente.

Imobilul aflat în proprietatea privată a persoanelor juridice: Neumann Residence SRL reprezintă parcela ce a generat acest PUZ, respectiv CF 112552. Acest teren are o suprafață de 2000 mp, folosință actuală arabil și este lipsit de construcții.

Terenul care face obiectul investiției este situat în zona Sud-Vestică a Municipiului Alba Iulia, în imediata apropiere a zonei de intersecție a străzii Brândușei cu strada Ion Lăncrăjan, care este propusă a fi modernizată.

Prin Avizul de oportunitate s-a stabilit teritoriul ce va fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal. Astfel se vor cuprinde pe lângă imobilul care ca generat PUZ, respectiv CF nr. 112552, și imobilul înscris în CF nr. 119315.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate.

- *Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:*

Amplasamentul ce a generat prezentul PUZ, respectiv CF 112552 se afla conform PUG aprobat prin HCL 158/2014 in UTR MA3 - ZONA MIXTA SITUATA IN AFARA ARIEI PROTEJATE - SUBZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU, DISCONTINUU SAU PUNCTUAL SI INALTIMI MAXIME DE P+3 NIVELURI.

Pe baza certificatului de urbanism nr.295 din 11.03.2025 s-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru „ ELABORARE PUZ PENTRU MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE IN ZONA MIXTA MA3, PRIN CRESTEREA REGIMULUI DE INALTIME DE LA P+3 LA D+P+5+R, IN VEDEREA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU DOTARI AFERENTE” pentru care Primăria Municipiului Alba Iulia a emis Avizul de Oportunitate.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se propune:

- modificarea reglementarilor urbanistice aprobate în zona mixtă MA3 prin creșterea regimului de înălțime de la P+3 la S+P+5+R pentru CF 112552 (teren ce a generat PUZ);
- extinderea zonei reglementate și asupra imobilului înscris in CF nr. 119315;
- reglementarea concomitentă a celor 2 imobile studiate, amplasate la parte estica a intersecției viitorului Bulevard Ion Lăncrănjan și strada Brândușei;
- stabilirea acceselor, numărului de parcări si a spațiilor verzi aferente;
- stabilirea indicatorilor urbanistici pentru fiecare imobil;

1.3 SURSE DE DOCUMENTARE

- *Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.*
 - Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- *Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.*
 - Studiu geotehnic
 - Ridicare topografica a terenurilor studiate
- *Date statistice*
 - Zona studiată este situata in intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona Sud-Vestică a acestuia
 - Zona studiată in actualul PUZ este identificat prin CF nr. 112552 (imobil ce a generat PUZ) și CF nr. 119315
 - Suprafață teren CF nr. 112552 = 2000 mp; Categoria de folosință: arabil
 - Suprafață teren CF nr. 119315 = 5600 mp; Categoria de folosință: arabil 3500mp, pășune 2100mp

- Suprafață totală zonă studiată / reglementată = 7600 mp

- *Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei*
Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUG aprobat cu HCL 158/2014.

Prin proiectul „FLUIDIZAREA TRAFICULUI RUTIER PRIN MĂSURI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ - CONSTRUIRE ARTERĂ CU ROL DE CULOAR VERDE DE MOBILITATE PE LATURA DE SUD-VEST A MUNICIPIULUI ALBA IULIA”, aprobat la faza de studiu de fezabilitate, se propune selectarea unei soluții de realizare a unor pasaje supraterane. Pasajele proiectate sunt amplasate pe artera cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Mun. Alba Iulia, pe sectorul cuprins între strada Lalelelor și strada Roșia Montană care asigură traversarea peste strada Orlea, respectiv strada Brândușei. Pasajul peste strada Brândușei va fi realizat la estul zonei reglementate prin acest PUZ, unde în prezent se regăsește intersecția cu strada Ion Lăncrăjan.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

- *Date privind evoluția zonei*

Strada Brândușei, una dintre cele mai importante artere din Alba Iulia, care face legătura între cartierele Pâclișa, Recea și Cetate a fost reabilitată începând cu anul 2019 și finalizându-se în 2021. Suprastructura este realizată din beton asfaltic și pavaj, și are în componență parte carosabilă (asfalt), trotuare (pavaj), pistă de biciclete (asfalt marcat), canalizare pluvială, iluminat stradal cu corpuri LED.

- *Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității*

Amplasamentul ce face obiectul acestui PUZ se află în imediată apropiere a intersecției străzilor strada Brândușei și strada Ion Lăncrăjan. Strada Brândușei este la acest moment modernizată și echipată cu trotuare pietonale, piste de biciclete pe partea dreaptă și iluminat stradal, echipată cu sistem de canalizare pentru apele pluviale. Starea tehnică a străzii Brândușei este foarte bună, strada fiind cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens. Strada Ion Lăncrăjan este nemodernizată, fiind drum de pământ și pietriș până în zona intersecției cu strada Tudor Arghezi.

- *Potențial de dezvoltare*

Zona studiată evoluează prin investiții de dimensiuni mai mari. Din punct de vedere funcțional, zona este una mixtă, compusă dintr-o serie de funcțiuni complementare. Locuințele de tip individual sunt înlocuite treptat de locuințe colective și semicolective, cu eventuale funcțiuni diferite de servicii sau comerț la parterul clădirilor.

Prin proiectul „FLUIDIZAREA TRAFICULUI RUTIER PRIN MĂSURI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ - CONSTRUIRE ARTERĂ CU ROL DE CULOAR VERDE, DE MOBILITATE PE LATURA DE SUD-

VEST A MUNICIPIULUI ALBA IULIA”, se propune selectarea unei soluții de realizare a unor pasaje supraterrane. Pasajele proiectate sunt amplasate pe artera cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Mun. Alba Iulia. În acest context zona studiată va deveni mai ușor accesibilă.

2.2 ÎNCADRARE IN LOCALITATE

- *Poziția zonei fata de intravilanul localității*

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Alba Iulia, în zona Sud-Vestică a acestuia.

- *Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.*

Amplasamentul prezintă o accesibilitate ușoară direct din strada Brândușei, fiind o stradă complet modernizată din punct de vedere al carosabilului, trotuarelor, pistelor de biciclete și a spațiilor verzi.

Accesibilitatea mai greoaie se realizează în prezent din Strada Ion Lăncrăjan, fiind nemodernizată (drum de pământ și pietriș până în zona intersecției cu strada Tudor Arghezi). Acest aspect se va rezolva prin transformarea străzii într-un bulevard prin proiectul de fluidizare a traficului pe latura de sud-vest a municipiului.

În zonă există toate rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public).

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

- *Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale*

Terenul pe care se propune locuința colectivă cu dotări aferente prezintă o diferență de nivel pe direcția nord-sud de aprox. 4,40 – 5,00 m, adică terenul coboară dinspre fața posterioară a terenului, înspre strada Brândușei.

Fiind un teren cu declivitate, se vor amenaja taluzuri în zonele necesare, unul în zona de acces dinspre stradă, iar altul în partea posterioară a parcelei.

Condițiile geotehnice sunt prielnice construirii, deci nu putem discuta de elemente ale cadrului natural care influențează negativ sistematizarea zonei.

2.4 CIRCULAȚIA

- *Aspecte critice privind desfășurarea în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz*

Amplasamentul prezintă o accesibilitate ușoară direct din strada Brândușei, fiind o stradă complet modernizată din punct de vedere al carosabilului, trotuarelor, pistelor de biciclete și a spațiilor verzi. Starea tehnică a străzii Brândușei este foarte bună, strada fiind cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens.

Accesibilitatea mai greoaie se realizează în prezent din Strada Ion Lăncrăjan, fiind nemodernizată (drum

de pământ și pietriș până în zona intersecției cu strada Tudor Arghezi). Acest aspect se va rezolva prin transformarea străzii într-un bulevard prin proiectul de fluidizare a traficului pe latura de sud-vest a municipiului.

- *Capacități de transport, greutate în fluenta circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.*

Se propune o soluție de realizare a unor pasaje supraterane. Pasajele proiectate vor fi amplasate pe artera cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Mun. Alba Iulia, pe sectorul cuprins între strada Lalelelor și strada Roșia Montană care asigură traversarea peste strada Orlea, respectiv strada Brândușei.

Pasajul peste strada Brândușei va fi realizat la vestul parcelei reglementate prin acest PUZ, unde în prezent se regăsește intersecția cu strada Ion Lăncrăjan.

Soluția construirii a 2 pasaje supraterane optimizează infrastructura rutieră, integrând cerințele tehnice, economice și sustenabile într-un mod armonios.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

- *Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupa zona studiată*

Zona studiată evoluează prin investiții de dimensiuni mai mari. Din punct de vedere funcțional, zona este una mixtă, compusă dintr-o serie de funcțiuni complementare. Locuințele de tip individual sunt înlocuite treptat de locuințe colective și semicolective, cu eventuale funcțiuni diferite de servicii sau comerț la parterul clădirilor.

- *Relaționări între funcțiuni*

Caracterul zonei înconjurătoare este de locuire colectivă, semicolectivă și individuală, cazare, servicii și comerț. Funcțiunile propuse în zona studiată sunt nu sunt diferite față de cele existente.

- *Gradul de ocupare a zonei cu fond construit*

Parcelele din zona mixtă MA3 au un procent de ocupare al terenului mai mare, fiind maxim 70% (conform PUG).

Parcelele din zona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat L3A au un procent de ocupare al terenului de maxim 40%.

- *Aspecte calitative ale fondului construit*

Construcțiile din zona mixtă MA3 (locuințe colective și semicolective) sunt noi sau în curs de construire și se află într-o stare bună.

De asemenea și locuințele individuale sau semicolective sunt relativ noi, într-o stare bună.

- *Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine*

Asigurarea cu servicii a zonei este asigurată de municipiul Alba Iulia.

- *Asigurarea cu spatii verzi*

Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2 mp / locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat.

Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiale a amplasării construcțiilor, căilor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp / locuitor.

- *Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine*

Zona nu prezinta riscuri naturale.

- *Principalele disfuncționalități*

În prezent accesibilitatea este mai dificilă din Strada Ion Lăncrăjan, fiind nemodernizată (drum de pământ și pietriș până în zona intersecției cu strada Tudor Argezi). Acest aspect se va rezolva prin transformarea străzii într-un bulevard prin proiectul de fluidizare a traficului pe latura de sud-vest a municipiului.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

- *Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale*

In zona exista rețea de alimentare cu apa potabila si canalizare si rețea de gaze natural.

Alimentarea se va realiza prin va fi branșarea la toate utilitățile din zona studiata, respectiv strada Brândușei.

- *Alimentarea cu energie electrica*

În zonă exista rețea de alimentare cu energie electrica.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin va fi branșarea la toate rețeaua existentă din zona studiată, respectiv strada Brândușei.

- *Principalele disfuncționalități*

Nu este cazul.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

- *Relația cadrul natural – cadrul construit*

Funcțiunea propusa este compatibilă cu funcțiunile dominante in zona mixtă MA3 din zona studiată.

Nu sunt prevăzute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2 mp / locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat.

- *Evidențierea riscurilor naturale si antropice*

Nu exista suprafețe supuse unor astfel de riscuri.

- *Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicații si din categoriile echipării tehnico-edilitare, ce prezinta riscuri in zona*

Amplasamentul este mărginit de ZONA TRANSGAZ PROTECȚIE (20 m fata de ax). Dar zona de protecție Transgaz nu se suprapune peste zona studiată. Zona de protecție de 200 m fața de ax se suprapune peste CF 119315 si pe coltul parcelei CF 112552.

- *Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție*

Amplasamentul studiat nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protecție a acestora.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

- *Puncte de vedere ale populației*

Se va realiza consultarea populației conform regulamentului privind procesul de informare si consultare a publicului, aprobat de Consiliul Local al Municipiului Alba Iulia.

- *Puncte de vedere ale administrației publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei*

Conform avizului de oportunitate.

- *Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului si felul cum urmează a fi soluționate acestea in cadrul PUZ.*

În contextul in care in înălțimea pasajului peste strada Brândușei va ajunge la aproximativ de 8,30m de la nivelul carosabilului, plus panoul de protecție de la extremitatea podului, imobilul de locuințe colective va depăși

această înălțime cu încă 3 niveluri plus un etaj retras. Astfel se propune ca zona reglementată să se modifice la regimul de înălțime de S/D+P+5E+ER, cu înălțimea maximă de 20 m la aticul etajului 5 și cu majorarea coeficientului de ocupare al terenului majorat cu 20%, CUT maxim propus 2.4.

De asemenea înălțimea maxima a clădirii propuse pe CF 112552 nu va depăși distanța față de locuințele înșiruite propuse la nordul amplasamentului, respectiv CF 119315. Această înălțime se calculează începând de la nivelul demisolului locuințelor înșiruite care se va situa la o cotă mai înaltă decât parterul locuinței colective de la sudul acestora.

În același principiu, înălțimea locuinței colective de pe CF 112552 nu va depăși distanța față de locuința colectivă de a nord, aflată pe CF 119315. Pentru îndeplinirea acestei condiții ultimul etaj se va retrace cu 2.00m, fiind etaj retras.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a realizat o ridicare topografică pentru zona aferentă PUZ-ului și secțiuni prin terenurile studiate. A fost realizat studiul geotehnic preliminar la faza aceasta.

Concluziile studiului geotehnic :

CONDIȚII DE FUNDARE

- Strat de fundare estimativ: complex argilos nisipos cafeniu plastic vârtos cu carbonați;
- adâncimea minimă de fundare :

$D_{f \min} > -1,00-1,30\text{m}$ de la cota terenului natural actual ce asigură adâncimea de îngheț conform STAS 6054/84 și o încăstrare minimă de 0,20m în terenul de fundare recomandat.

- presiunea convențională calculată în conformitate cu prevederile Normativ NP 112/2014, anexa D, pentru fundații cu lățimea tălpii $B = 1,00\text{m}$ și adâncimea de fundare $D_f = -2,00\text{m}$ de la nivelul terenului natural : P_{conv} (de bază) = 280 — 300 kPa

Pentru alte lățimi ale tălpii sau alte adâncimi de fundare, presiunea convențională va fi corectată în conformitate cu anexa D;

Au fost realizate lucrări topografice. Ridicarea topografică la scara 1:250 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren înclinat Nord-Sud, mai exact 5,00 m.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul este încadrat conform P.U.G. în UTR = MA3 – ZONA MIXTA SITUATA ÎNAFARA ARIEI PROTEJATE, Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

POT maxim = 70%

CUT maxim = 2.0 - cu excepția funcțiilor publice;

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Amplasamentul studiat nu prezintă elemente speciale; fondul plantațiilor existente nu este semnificativ

sau care să atragă o atenție sporită din punct de vedere al protejării anumitor arbori. În acest sens se propune amenajarea spațiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă.

Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2 mp / locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

▪ *Organizarea circulației și a transportului în comun*

Strada Brândușei este o stradă complet modernizată din punct de vedere al carosabilului, trotuarelor, pistelor de biciclete și a spațiilor verzi. Starea tehnică a străzii Brândușei este foarte bună, strada fiind cu două benzi de circulație, câte una pe fiecare sens.

Prin proiectul „FLUIDIZAREA TRAFICULUI RUTIER PRIN MĂSURI DE MOBILITATE URBANĂ DURABILĂ - CONSTRUIRE ARTERĂ CU ROL DE CULOAR VERDE DE MOBILITATE PE LATURA DE SUD-VEST A MUNICIPIULUI ALBA IULIA”, aprobat la faza de studiu de fezabilitate, se propune modernizarea străzii Ion Lăncrăjan și realizarea a unor pasaje supraterane. Pasajele proiectate sunt amplasate pe artera cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud-vest a Mun. Alba Iulia. Pasajul peste strada Brândușei va fi realizat la estul parcelei reglementate prin acest PUZ.

Accesul la parcela CF 112552 se va realiza din strada Brândușei.

Accesul la parcela CF 119135 se va realiza în strada Ion Lăncrăjan pe o alee auto și pietonală propusă ce va deservii locuința colectivă și locuințele înșiruite propuse.

▪ *Organizarea circulației pietonale*

Accesul pietonal la nivelul parterului clădirii se va realiza de pe trotuarul străzii Brândușei prin intermediul unor scări și rampe. Accesul în clădire se va realiza și din subsolul clădirii prin intermediul unui lift și a unei case de scară.

3.5. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Existent - terenurile CF 112552 și parțial CF 119315 sunt încadrate conform P.U.G. în UTR MA3 – ZONA MIXTA SITUATĂ ÎNAFARA ARIEI PROTEJATE, Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri, POT maxim admis în MA3 = 70%, CUT maxim admis în MA3 = 2.0.

Existent – terenul CF 119315 este încadrat parțial conform P.U.G. în UTR L3A - ZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1 SI P+1+M IN REGIM DE CONSTRUIRE INSIRUIT, CUPLAT SI IZOLAT SITUATE IN AFARA ARIILOR PROTEJATE si POT maxim = 40%, CUT maxim = 1,2, H max cornișă = 9m.

Propus - pentru terenul CF 112552 se menține MA3 și se propune o locuință colectivă cu dotări aferente, având ca indici urbanistici: POT maxim 40% și CUT majorat la maxim 2,4. Regimul de înălțime propuse este S+P+5E+ER, cu înălțimea maximă atic de +20,00m.

Pe terenul CF119315 se realizează concomitent alt P.U.Z., dar ca propunere prin PUZ-ul de față se va menține MA3 și L3A, cu indicii urbanistici identici PUG.

Reglementările propuse a amplasamentului vor fi realizate conform planșei de Reglementări Urbanistice și de Mobilare Urbană.

Suprafața în studiu (parcele ce a generat PUZ) va fi ocupată cu:

- clădiri (locuințe colective cu dotări aferente și locuințe înșiruite)
- circulații carosabile și pietonale dalate (interdicție definitivă de construire)
- zone pentru parcare biciclete
- subsoluri / demisoluri (pentru parcări auto)
- teren ocupat spații verzi amenajate
- locuri de joacă pentru copii aferente locuințelor
- terase amenajate la nivelul parterelor
- platforme de gunoi

PROPUS pe CF 112552 (S + P + 5E + ER)	
SUPRAFATA TEREN	2000
ARIE CONSTRUITA SUBSOL	653.25
ARIE CONSTRUITA DEMISOL	497.55
ARIE CONSTRUITA PARTER	576
ARIE CONSTRUITA ETAJ 1	576
ARIE CONSTRUITA ETAJ 2	576
ARIE CONSTRUITA ETAJ 3	576
ARIE CONSTRUITA ETAJ 4	576
ARIE CONSTRUITA ETAJ 5	576
ARIE CONSTRUITA ETAJ 6 RETRAS	400
ARIA CONSTRUITA (POT)	785.55
ARIA DESFASURATA (CUT)	4353.55
POT propus	39.28
POT maxim admis prin PUZ	40
CUT propus	2.18
CUT majorat prin PUZ cu 20%	2.4

Pentru CF 112552 :

Regim de înălțime propus prin PUZ = S+P+5E+ER.

H max atic propus = +20.00 m

Locuri de parcare propuse la subteran – posibilitate de 50 locuri din care:

- 3 locuri – pentru dotări aferente (spații comerciale)
- 40 locuri – pentru 40 apartamente (sub 66 mp Suprafață Utilă)
- 4 locuri – pentru 2 apartamente (peste 66 mp Suprafață Utilă)
- 4 locuri – pentru vizitatori

Total = 51 locuri de parcare din care 50 vor fi amenajate la Subsol, iar pentru 1

loc de parcare nerealizat se va plăti taxa, conf. Regulamentului local aprobat cu HCL 451 / 2021.

Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin regulamentul local poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcurilor publice din Alba Iulia.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

- *Alimentarea cu apa*
- *Canalizarea apelor uzate menajere*
- *Alimentarea cu gaze naturale*
- *Alimentarea cu energie electrica*

Imobilul va fi bransat la toate rețelele tehnico-edilitare din zona studiata, strada Brândușei (alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica si gaze naturale).

- *Telecomunicații*

Clădirea va fi conectată la rețele de telecomunicații.

- *Încălzirea*

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii pe combustibil gazos, și/sau prin sisteme alternative de încălzire.

- *Salubritate*

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract, cu respectarea normelor sanitare in vigoare.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

- *Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare*

Construcțiile propuse, prin funcțiunile lor nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

- *Prevenirea producerii riscurilor naturale*

Nu este cazul.

- *Epurarea si preepurarea apelor uzate*

Nu este cazul.

- *Depozitarea controlata a deșeurilor*

Depozitarea deșeurilor menajere se va asigura în spații special amenajate la sol sau subteran.

- *Organizarea sistemelor de spatii verzi*

Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2 mp / locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat.

Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiale a amplasării construcțiilor, căilor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp / locuitor.

- *Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate*

Nu exista elemente de patrimoniu ce necesită instituire de zone protejate.

- *Refacerea peisagistica și reabilitare urbana*

Unde va fi necesar se vor crea taluzuri.

- *Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație si a rețelelor edilitare majore*

Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Identificare imobil:

- extras de carte funciară nr. 112552 Alba Iulia;
 - imobil: teren în suprafață totală de 2000 mp, aflat în intravilan Alba Iulia;
 - amplasament: strada Brândușei, nr. 53A, municipiul Alba Iulia, județul Alba;
 - natura proprietății: proprietate privata aparținând NEUMANN RESIDENCE, CIF:48590950
- Terenul va rămâne in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiunari pentru acest teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Prin acest PUZ se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu dotări aferente, în vecinătatea pasajului supraterran de pe strada Brândușei, având un regim de înălțime de S+P+5E+ER.

Prin stabilirea principiilor de intervenție si a reglementărilor propuse se vor asigura amenajările necesare pentru obiectivul prevăzut prin tema, precum accesurile, numărul de parcări, spațiile verzi, etc.

Propunerea de față se va încadra în tendințele de dezvoltare urbana din zonă si ale dezvoltărilor mixte din punct de vedere funcțional.

Întocmit,
Arh. Raluca BUTA



Coordonator proiect,
Arh. Mihai JOLDEȘ

Șef proiect – specialist RUR,
Arh. Iulian MIREA

CUPRINS REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZITII GENERALE

1. Rolul Regulamentului local de Urbanism
2. Baza legală a elaborării Regulamentului
3. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

12. Unități și subunități funcționale.

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

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

VI. ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

1.2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

1.3. Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate.

2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII REGULAMENTULUI

Regulamentul local de urbanism pentru amplasamentul studiat din municipiul Alba Iulia, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice : indicativ GM-007-2000 și indicativ GM-010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează :

Proprietatea asupra terenurilor

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 – Legea privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

Urbanism și amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016 ;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"

- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General”, indicativ GP038/99;
- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat.
- REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

Arhitectură, construcții

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991 ;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viață al populației;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă ;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

3. DOMENIUL DE APLICARE

3.1. R.L.U. aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau construcțiilor pe teritoriul studiat. Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltărilor urbanistice complexe cu prevederile Planului Urbanistic General al zonei delimitate din teritoriul localității.

3.2. Planul Urbanistic Zonal cuprinde reglementări asupra zonei studiate (amplasamentul in cauza) referitoare la :

- regimul de înălțime ;
- organizarea arhitectural-urbanistică ;
- definirea zonei edificabile.

3.3. Prezentul regulament de urbanism se refera la zona amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Brândușei, ce face parte din unitatea teritoriala de referință UTR MA3.

Zona reglementata se extinde pe lângă parcela ce a generat PUZ (CF 112522) și pentru CF 119315.

- Suprafață teren CF nr. 112552 = 2000 mp – UTR MA3 (modificat)
- Suprafață teren CF nr. 119315 = 5600 mp – UTR MA3 si UTR L3A
- Suprafață totală zonă studiată / reglementată = 7600 mp

3.4. Prezenta documentație are ca scop modificarea reglementari urbanistice aprobate in zona mixta MA3 asupra imobilului cu CF nr. 112552, prin creșterea regimului de înălțime de la P+3 la S+P+5+R, in vederea construirii unui imobil de locuințe colective cu dotări aferente.

Asupra imobilului cu CF nr. 119315 se aplică reglementările din MA3, respectiv L3A.

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

4. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITAȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

4.1 Terenuri Agricole în extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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.

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

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

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

Nu este cazul.

4.7. Zone construite protejate

Amplasamentul studiat nu se afla in zone protejate construite.

5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul. In zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice.

5.4 Asigurarea echipării edilitare

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: toate construcțiile vor implementa 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.

Parcela situată la strada Brândușei se va branșa la rețelele existente pe strada.

Toate rețelele edilitare aflate pe strada Ion Lăncrăjan vor fi extinse pentru locuințele propuse, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri conform documentației de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobata prin H.C.L. 158/2014.

Locuințele colective cu dotări aferente vor fi compatibile cu funcțiunile admise în MA3.

Pe zona de UTR L3A - zona de locuințe individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat si izolat se menține funcțiunea, propunându-se locuințe înșiruite.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunile dominante din zona.

Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind subzona funcționala și UTR cuprinse în prezentul regulament.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

- POT maxim CF nr. 112552 = 40% - locuințe colective cu dotări aferente
- POT maxim CF nr. 119315 = 40% - pentru locuințe semicolective
- POT maxim CF nr. 119315 = 40% - pentru locuințe colective

5.7 Lucrări de utilitate publică

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă.

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructuri necesare (bransamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejuriri, etc.).

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, prezentate în Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996.

Amplasarea construcțiilor se face in conformitate cu ord.M.S. Nr.119/2014 art.3, actualizat.

Orientarea construcțiilor față de punctele cardinale va asigura însorirea, iluminatul natural, perceperea mediului ambiant din spațiile închise și asigurarea cerințelor specifice legate de funcțiunea clădirii.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumuri va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice și cea de Mobilare Urbană care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

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

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” - SA

Nu este cazul.

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

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

Pentru strada **Brândușei** în zona reglementată prin acest PUZ retragerea față de aliniament va fi de **5,00m**.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Conform Ordinului 119 / 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației actualizat, Art.3 :

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Pentru amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei cu CF nr.112522 se va respecta planșa de Reglementari urbanistice și planșa de Mobilare Urbană astfel: retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi de H/2 din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5.00 m.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Accese carosabile

Accesul auto pe parcelele la strada Brândușei se vor realiza direct din stradă.

Se va asigura un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecerea publică.

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

8. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Pentru racordarea la utilități se vor realiza bransamente la rețelele existente, prin extinderea acestora la parcelele rezultate. Se va asigura alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Eventualele prelungiri necesare vor fi suportate de către beneficiar. Aceste intervenții se vor realiza respectând normele sanitare și de protecția mediului (OMS 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT-TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate

rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Echiparea tehnico-edilitară va cădea în sarcina beneficiarilor/investitorilor, conform avizelor furnizorilor de utilități.

Beneficiarii/investitorii se obligă să prelungească rețelele existente, atunci când acestea au capacitatea necesară sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele dacă este necesar.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren.

Pentru imobilul CF nr. 112552 nu se propun parcelari.

Pentru imobilul CF nr. 119315 se propune parcelare după cum urmează:

- Parcelă locuință colectivă = 700,55 mp
- Parcelă drum = 1914,86 mp
- Parcelă locuințe semicolective = 2333,37 mp.
- Suprafața alocată CENTURA SUD conform cu Studiu de Fezabilitate " Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud - vest a municipiului Alba Iulia" aprobat prin HCL Nr. 175 din 29.05.2025.

Parcelarea se va realiza ulterior trecerii suprafeței aferente modernizare strada Ion Lăncrăjan.

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

- MA3 propus pe CF nr. 112552 = **S+P+5E+R** și H maxim propus = **+20,00m**
- MA3 pe CF nr. 119315 = D/S+P+3E și H maxim propus = +13,00 m (pentru locuința colectivă)
- L3A pe CF nr. 119315 = D/S+P+E și H cornișă propus = 9,00 m (pentru locuințele semicolective)

Aceste înălțimi sunt limitative, putând-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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. (HG 525/1996, Art. 32)

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI, IMPREJMUIRI SI PARCAJE

10.1. Parcaje

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

Se vor respecta prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021, precum și normativele specifice NP 24/2022, NP 051/2012.

Pentru obiectivele propuse se vor asigura:

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp;
- 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori pentru fiecare 10 unități de locuit.

Exemplu de rezolvare a parcărilor :

Pentru CF 112552 :

Locuri de parcare propuse la subteran – posibilitate de 50 locuri din care:

- 3 locuri – pentru dotări aferente (spatii comerciale)
- 40 locuri – pentru 40 apartamente (sub 66 mp Suprafață Utilă)
- 4 locuri – pentru 2 apartamente (peste 66 mp Suprafață Utilă)
- 4 locuri – pentru vizitatori

TOTAL = 51 locuri de parcare necesare, din care 50 vor fi amenajate la Subsol, iar pentru 1 loc de parcare nerealizat se va plăti taxa, conf. Regulamentului local aprobat cu HCL 451 / 2021.

Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin regulamentul local poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia.

10.2. Spatii verzi plantate

Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2mp / locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat.

Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiale a amplasării construcțiilor, căilor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp/locuitor.

10.3. Împrejmuirile

În fața fronturilor de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

Aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor pe parcelă.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE

- CF nr. 112552 : S = 2000 mp – **UTR MA3** (modificat cu regimul de înălțime de S+P+5E+R; H max = +20,00m)
- CF nr. 119315: S = 5600 mp – **UTR MA3** menținut (parcela de 700,55 mp) și **UTR L3A** menținut (parcela de 2333,37 mp)

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

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, grupate în trei capitole :

1 - Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;

2 - Utilizare funcțională

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

3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;

- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Staționarea autovehiculelor;
- 3.4. - Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor;
- 3.5. - Aspectul exterior al construcțiilor;
- 3.6. - Reguli cu privire la echiparea edilitara;
- 3.7. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 3.8. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si împrejuriri. Staționarea autovehiculelor

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

1. Generalități

1.1. Tipurile de zone funcționale

Pentru zonele cuprinse in MA3

- CF nr. 112552 – **UTR MA3** - subzona mixta cu regim de construire izolat, înălțimea maxima modificată la S+P+5E+R și H max = +20,00m

- CF nr. 119315 – **UTR MA3** subzona mixta cu regim de construire izolat, înălțimea maxima de S/D+P+3E

Pentru zonele cuprinse in L3A

- CF nr. 119315 – **UTR L3A** Subzona locuințelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M in regim de construire înșiruit, cuplat si izolat situate in afara ariilor protejate

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială atât de densitate mică (locuințe individuale si semicolective), cât și de densitate mare (locuințe colective).

2. Utilizare funcțională

MA3

2.1. Utilizări permise

- locuințe cu partiu obișnuit si locuințe cu partiu special care includ spatii pentru profesioni libérale;
- instituții, servicii si echipamente publice;

- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- lăcașuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agenții de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajări pietonale — piațete, scuaruri.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;

- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale

2.3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii;
- stații de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din

institutiile publice sau din Cetate;

- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de

pe parcelele adiacente;

- ori ce lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

L3A

2.1. Utilizări permise

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

- anexe gospodărești – bucătărie de vara, garaje, sere, piscine, chioșcuri de gradina, pergole, etc.

2.2. Utilizari permise cu conditii

- se admite mansardarea clădirilor existente si construirea unor noi clădiri cu mansarda
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuințelor situate in intersecții de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp. ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.

2.3. Utilizări interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

3.1. Reguli cu privire la amplasare si retrageri minime obligatorii

Aferent CF 112552:

Retragerea fata de aliniament va fi de 5.00m.

Retragerile fata de limitele de proprietate laterale si posterioare vor fi de minim H/2 din înălțimea maximă a construcției, dar nu mai puțin de 5.00m.

De asemenea înălțimea maxima a clădirii propuse pe CF 112552 nu va depăși distanța față de locuințele înșiruite propuse la nordul amplasamentului, respectiv CF 119315. Această înălțime se calculează începând de la nivelul demisolului locuințelor înșiruite care se va situa la o cotă mai înaltă decât parterul locuinței colective de la sudul acestora.

În același principiu, înălțimea locuinței colective de pe CF 112552 nu va depăși distanța față de locuința colectivă de la nord, aflată pe CF 119315. Pentru îndeplinirea acestei condiții ultimul etaj se va retrage cu 2.00m,

fiind etaj retras.

Aferent CF 119315:

Suprafețele edificabile aferente CF 119315 sunt recomandate în planșa de Reglementări urbanistice și cea de Mobilare Urbană, pentru fiecare parcelă propusă în parte.

3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică.

Accese carosabile

Accesul auto pe parcelele la strada Brândușei se vor realiza direct din stradă.

Se va asigura un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct.

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

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecerea publică.

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

3.3. Staționarea autovehiculelor

Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

Se vor respecta prevederile REGULAMENTULUI LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021, precum și normativele specifice NP 24/2022, NP 051/2012.

Pentru obiectivele propuse se vor asigura:

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit dacă unitatea de locuit are o suprafață utilă mai mică de 66 mp și minim 2 locuri de parcare/garare dacă are o suprafață utilă mai mare de 66 mp;
- 1 loc parcare biciclete/unitate de locuit;

Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori pentru fiecare 10 unități de locuit.

Exemplu de rezolvare a parcărilor pentru CF 112552 :

Locuri de parcare propuse la subteran – posibilitate de 50 locuri din care:

- 3 locuri – pentru dotări aferente (spatii comerciale)
- 40 locuri – pentru 40 apartamente (sub 66 mp Suprafață Utilă)
- 4 locuri – pentru 2 apartamente (peste 66 mp Suprafață Utilă)
- 4 locuri – pentru vizitatori

Total = 51 locuri de parcare din care 50 vor fi amenajate la Subsol, iar pentru 1 loc de parcare nerealizat se va plăti taxa, conf. Regulamentului local aprobat cu HCL 451 / 2021.

Numărul minim de locuri de parcare/garare prevăzut prin regulamentul local poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% locuri de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcarilor publice din Alba Iulia.

3.4. Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- MA3 propus pe CF nr. 112552 = S+P+5E+R și H maxim propus = +20,00m
- MA3 pe CF nr. 119315 = D/S+P+3E și H maxim propus = +13,00 m
- L3A pe CF nr. 119315 = D/S+P+E și H cornișă propus = 9,00m

3.5. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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. (HG 525/1996, Art. 32)

Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană.

3.6. Reguli cu privire la echiparea edilitara

Eventualele prelungiri necesare vor fi suportate de catre beneficiar. Aceste intervenții se vor realiza respectând normele sanitare si de protectia mediului (OMS 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT-TV, a aparatelor de aer condiționat si a ventilațiilor turbo de la centrala

termica.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate rezervate pietonilor și din spațiile înierbate.

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice pe combustibil gazos, si/sau sisteme alternative de încălzire.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe baza de contract, cu respectarea normelor sanitare în vigoare.

Parcellele din zona reglementată vor dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

3.7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Autorizarea executării construcțiilor se va face în baza prezentului Regulament, conform planșei de reglementări urbanistice și cea de mobilare urbană.

3.8. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

Spații verzi

Spațiile verzi amenajate vor fi dimensionate asigurând cel puțin 2mp / locuitor, conform HG 525/1995. Pentru creșterea calității vieții în ansamblurile de locuințe, în Municipiul Alba Iulia aceste spații se vor amenaja sub formă de corp unitar având destinație strictă de spațiu verde amenajat.

Spațiile verzi adiacente circulațiilor carosabile și pietonale, sau cele rezultate ca urmare a configurării spațiilor de amplasării construcțiilor, căilor de circulații, platformelor din incintă se vor calcula suplimentar celor 2 mp/locuitor.

Împrejuririle

În fața fronturilor de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat față de domeniul public va putea fi realizată prin diferențierea pavajelor față de trotuare și prin plantații, jardiniere, elemente decorative.

Aspectul împrejuririlor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al construcțiilor pe parcelă.

La autorizarea împrejuririlor, se va cere acordul vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate.

4. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

P.O.T. = raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al peretilor.

- POT maxim CF nr. 112552 = 40% - locuințe colective cu dotări aferente
- POT maxim CF nr. 119315 = 40% - pentru parcela aferentă locuințelor semicolective
- POT maxim CF nr. 119315 = 40% - pentru parcela aferentă locuinței colective

C.U.T. = raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și

suprafața totală a terenului.

- CUT maxim CF nr. 112552 = 2,4 - locuințe colective cu dotări aferente
- CUT maxim CF nr. 119315 = 1,2 - pentru parcela aferentă locuințelor semicolective
- CUT maxim CF nr. 119315 = 2,0 - pentru parcela aferentă locuinței colective

VI. UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ

- CF nr. 112552 : S = 2000 mp – UTR MA3 (modificat cu regimul de înălțime de S+P+5E+R; H max = +20,00m)

- CF nr. 119315: S = 5600 mp – UTR MA3 (pentru parcela locuinței colective S = 700,55 mp), UTR L3A (pentru parcela locuințelor semicolective S = 2333,37 mp), parcela DRUM (S=1914,86 mp) și suprafața alocată CENTURA SUD conform cu Studiu de Fezabilitate " Fluidizarea traficului rutier prin măsuri de mobilitate urbană durabilă - construire arteră cu rol de culoar verde de mobilitate pe latura de sud - vest a municipiului Alba Iulia" aprobat prin HCL Nr. 175 din 29.05.2025.

Planșele care cuprind delimitarea și repartiția unităților teritoriale de referință în teritoriu fac parte integrantă din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de față.

Întocmit,
Arh. Raluca BUTA



Șef proiect – specialist RUR,
Arh. Iulian MIREA

Coordonator proiect,
Arh. Mihai JOLDEȘ