

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 160/2026

PLAN URBANISTIC ZONAL**Memoriu tehnic + RLU****ELABORARE PUZ - PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE
LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI INDIVIDUALE**

localitatea Alba Iulia, strada Ion Minulescu, nr.7,
judetul Alba

beneficiar :

BIMBEA FELICIA MARIA SI MURESAN ANGELA VIRGINIA

Proiectant general :

S.C. ARENCO GROUP S.R.L.

str. Basmuui nr. 18, Alba Iulia, jud. Alba

Proiectant de specialitate :

S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.

str. Nazareth Illit, nr. 59, Alba Iulia, jud. Alba

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 160/2026**Colectiv de elaborare**

nume :

semnaturi :

sef proiect urbanism :

arh. Mirea Iulian

.....

specialist RUR :

arh. Mirea Iulian

.....

proiectare urbanism :

arh. Mirea Iulian

IULIAN
ILIE MIREASemnat digital de
IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.09.01
11:48:57 +03'00'

.....

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 160/2026

CUPRINS – PARTEA SCRISĂ**MEMORIU TEHNIC****1. INTRODUCERE**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Colectiv de elaborare
- 1.3. Obiectul lucrării
- 1.4. Cadrul legal – surse documentare
- 1.5. Concluzii

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrarea în localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate
- 2.4. Circulația
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitară
- 2.7. Probleme de mediu/ elemente ale cadrului natural
- 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**5. ANEXE****REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 160/2026

BORDEROU PIESE SCRISE

1.	Foaie de capat
2.	COLECTIV DE ELABORARE
3.	BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
4.	CERTIFICAT DE URBANISM
5.	EXTRAS DE CARTE FUNCİARA
6.	MEMORIU TEHNIC DE URBANISM

BORDEROU PIESE DESENATE

U1	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
U2	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUZ/PUG
U3	PLANUL SITUAȚIEI EXISTENTE
U4	REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE
U5	REGLEMENTĂRI URBANISTICE – POSIBILA MOBILARE URBANISTICĂ
U6	ECHIPARE EDILITARĂ
U7	PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
U8	ANALIZA FOTO

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 160/2026

DATE GENERALE

- 1.DENUMIREA OBIECTIVULUI: **ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI INDIVIDUALE**
- 2.AMPLASAMENT: **str. Ion Minulescu, Nr. 7, Loc. Alba Iulia , jud. Alba**
- 3.BENEFICIAR: **BIMBEA FELICIA MARIA SI MURESAN ANGELA VIRGINIA**
- 4.PROIECT NR.: **189/2026**
- 5.PROIECTANT GENERAL: **S.C. “ ARENCO GROUP “ S.R.L.**
- 6.PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. “ ARHIMAR PROIECT “ S.R.L.**
- 7.FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

Amplasament:

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în partea de vest a Municipiului Alba Iulia, județul Alba, având CF 70069, în suprafață de 4244 mp. Parcela reglementată are acces direct din strada Ion Minulescu în partea de nord, aceasta având un profil transversal existent de 7,00m, reglementat prin PUZ actual la 8,80m cu următoarele dimensiuni: carosabil de 6,00 m (cu dublu sens – 3,00 m pe fiecare bandă de circulație) 2 trotuare, pe ambele părți, având dimensiunea de 1,00 m respectiv 1,80m trotuarul din partea de sud a strazii.

Terenul care face obiectul investiției cu o suprafață de 4244 mp are categoria de folosință actuală: arabil

● **UTR = L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și însoțit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, în regim de construire însoțit cuplat și izolat, situate în afara ariilor protejate.

Din punct de vedere economic, terenul este încadrat în zona de impozitare “B” conform Anexa 3 la H.C.L. 519/2023.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

PLAN URBANISTIC ZONAL**MEMORIU TEHNIC****1.2. Obiectul lucrării**

Elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) în conformitate atât cu prevederile *Regulamentului Local de Urbanism*, cât și cu *Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal G M 010 - 2000*, în vederea realizării obiectivului „**ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI INDIVIDUALE** „.

Prezenta documentație are ca obiect o parcelă în suprafață totală de $S = 4244$ mp, conform extrasului de Carte Funciară: CF 70069. Terenul se află în proprietatea privată persoanelor fizice MUREȘAN ANGELA VIRGINIA, BIMBEA FELICIA MARIA, având categoria de folosință arabil.

Beneficiarii doresc reglementarea terenului în scopul lotizării acestuia cu menținerea funcțiunii de locuire (UTR L3A), a acceselor pe parcele precum și realizarea modernizării / dezvoltării strazilor Ion Minulescu (în partea de nord a terenului) și a străzii Doctor Aurel Lazar (în partea de vest a terenului) precum și crearea legaturii prin continuarea strazii George Bacovia cu Ion Minulescu (în partea de est a terenului) respectând PUZ -urile aprobate în zona.

Prin menținerea reglementărilor urbanistice aferente UTR L3A, se stabilesc condițiile de edificare și amplasare a viitoarelor construcții (locuințe individuale și semicolective), precum și modalitatea de parcelare a terenului în loturi individuale, avându-se în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- asigurarea și reglementarea acceselor auto și pietonale pe parcelă;
- stabilirea posibilităților de ocupare și utilizare a terenului;
- propunere privind planimetria spațiilor exterioare cu detalierea acestora;
- asigurarea coerenței fluxurilor auto și pietonale în cadrul propunerii și dezvoltarea unor relații funcționale;
- creșterea calității fondului construit în zonă prin propunerea actuală, care este menită să aducă plus-valoare
- reglementarea staționării autovehiculelor.

1.3. Cadrul legal – surse de documentare:**1.3.1 Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.Z.:**

- Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia aprobat prin HCL nr. 158/2014 și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceleiași proiect;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

1.3.2 Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.Z.:

- Studii de teren: planuri/ridicări topografice
- Studiul geotehnic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**2.1. Evoluția zonei**

Terenul reglementat are deschidere la două străzi (str. Doctor Aurel Lazar și strada Ion Minulescu – nemodernizate), căi de circulație care preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură, având două benzi de circulație. Fondul construit este rarefiat și aerisit, specific zonelor urbane relativ noi unde regăsim funcțiunea de locuire, iar construcțiile sunt relativ moderne (case de locuit cu anexele aferente); construcții care se află într-o stare bună. Amplasarea terenurilor reglementate în această tipologie de zonă, atrage după sine necesitatea unor intervenții noi de tip locuire, cât mai bine planificate, care să redea un suflu proaspăt zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care face obiectul investiției este situat în intravilan, în partea de vest a Municipiului Alba Iulia, județul Alba, având CF 70069, în suprafață totală de 4244 mp.

Parcela reglementată are acces direct din strada Doctor Aurel Lazar pe latura vest, aceasta având un profil transversal existent variabil de 9,00m, iar propus reglementat prin PUZ actual de 10,00m, iar în partea nordică a terenului este situată strada Ion Minulescu, cu un profil transversal existent de 7,00 m, și reglementat prin PUZ actual la 8,80 m.

În momentul de față, terenul este liber de construcții, neexistând nicio clădire actualmente amplasată pe acestea.

Terenul care face obiectul investiției are o suprafață de 4244 mp având categoria de folosință actuală: arabil. Din punct de vedere topografic, acesta se prezintă a fi relativ plat.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- pe latura de N – Strada Ion Minulescu (Drum privat)
- pe latura de E – proprietate privată – CF 113165 - **UTR L3A** – subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și însoțit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri
- pe latura de V – domeniu public Municipiul Alba Iulia – str. Doctor Aurel Lazar

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- pe latura de S – proprietăți private ale persoanelor fizice – CF 79960, CF 122441, CF 122442, CF 79959 - **UTR L3A** – subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și însoțit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri

2.3. Elemente ale cadrului natural și/sau zone construite protejate

Terenul studiat nu beneficiază de un element major al cadrului natural al Mun. Alba Iulia, situat în proximitatea acestuia: Se afla în zona de platou, situat între dealurile din partea de vest și lunca Raului Mures din partea de sud. Este de menționat faptul că raul Mures, joacă rol de simbol natural pentru oraș, așadar reprezintă un mare plus al vecinăților, deoarece această alăturare, crește calitatea locuirii, a vieții, a aerului și a biodiversității în zonă.

Din analiza efectuată la nivel zonal pentru amplasamentul studiat, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Din analiza efectuată asupra fondului construit protejat precum și din consultarea Listei Monumentelor Istorice L.M.I. 2015, anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2.828/2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, cu modificările ulterioare din 24.12.2015 (Ordinul a fost publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 113 bis, 15.02.2016) – terenul se afla în Ansamblu situri: Asezare civilă municipiul ALBA IULIA , AB-I-m-A-00001 .02, Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO.

Zona climatică I, zona seismică F – fără riscuri naturale previzibile.

2.4. Circulația

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, zona reglementată este bine deservită de transportul în comun suprateran, cea mai apropiată stație de autobuz fiind situată la cca. 600 m distanță; distanțe mici care introduc terenul în interiorul ariei de deservire a stațiilor menționate. Iar nu în ultimul rând, este situată de asemenea la cca. 0,15km distanță de o stradă majoră de circulație la nivelul orașului (Str. Lalelelor).

Actualmente, accesul carosabil și pietonal pe terenul care a generat P.U.Z., se realizează de pe strada Ion Minulescu (acces existent și menținut), având un profil transversal existent de 7,00m și propus de 8,80m alcătuit din: carosabil de 6,00 m (cu dublu sens – 3,00 m pe fiecare bandă de circulație) și 2 trotuare, pe ambele părți, având dimensiunea de 1,00 m pentru trotuarul din partea de nord și 1,80m cel din partea de sud, profil care se va respecta în totalitate prin prezentul proiect, se va ceda teren din proprietatea actuală a beneficiarilor pentru realizarea în întregime a profilului stradal propus prin actualul PUZ a strazi Ion Minulescu) și a accesului la parcelele propuse.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

2.5. Ocuparea terenurilor**Analiza funcțională și a fondului construit**

Din punct de vedere funcțional, zona prezintă o tendință de dezvoltare tipică, aferentă locuirii individuale în mediul urban, deci putem menționa că zona studiată are potențial de dezvoltare ca și zona rezidențială. Însă pe lângă potențial, se remarcă o nevoie reală de dezvoltare, datorită spațiilor virane existente. Pentru a susține această idee, remarcăm unitatea funcțională a țesutului urban prezent în zonă (coerent și organizat, cu parcelări tipice inserțiilor de locuire individuală în mediul urban).

- Din punct de vedere al reglementării funcționale prezente, zona este reglementată anterior prin PUG al mun. Alba Iulia aprobat cu HCL nr. 158/2014 și este inclus în **UTR L3A** – subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și insiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri.

Fondul construit este unul în dezvoltare, ușor destructurat, și caracterizat de construcții relativ noi și moderne (case de locuit cu anexele aferente) care se află într-o stare bună de exploatare, fapt de unde rezultă necesitatea conservării unei intervenții sănătoase, care să redea continuitate caracterului actual al zonei.

În ce privește regimul de înălțime al clădirilor din vecinătate, acesta respectă reglementările regulamentului PUG și PUZ aprobat anterior, atingând cu precădere un maxim de parter plus un etaj (P+1+M).

Tipologia de parcelar este una tradițională zonei, prezentând dimensiuni care nu ies din tiparul standard pentru parcelele noi propuse, cu deschideri la stradă generoase, dar adâncimi mari de-a lungul parcelei.

2.6. Echipare edilitară existentă

În prezent, strada din care se face accesul la loturile propuse (str. Ion Minulescu), este complet racordată la toate rețelele publice edilitare prezente (gaze naturale/ apă menajeră/ canalizare menajeră/ energie electrică).

Au fost obținute toate avizele din partea tuturor deținătorilor de rețele din zonă. Amplasarea ansamblului construit se va realiza ținând cont de condițiile impuse de rețele edilitare, precum și de zonele de protecție aferente acestora (care în situația de față nu influențează propunerea) și condiționările ce trebuie respectate în vederea asigurării unei funcționări normale ale sistemelor de echipare edilitară.

2.7. Probleme de mediu

Din analiza realizată la nivel zonal pentru amplasamentul, a alunecărilor de teren sau a cutremurelor de pământ, rezultă următoarele:

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile;
- amplasamentul studiat nu ridică probleme de mediu;

Calitatea globală a mediului înconjurător din teritoriul administrativ al Mun. Alba Iulia este apreciată ca satisfăcătoare, calificativ rezultat din însumarea valorilor calității aerului, apei și solului prezente în zonă.

Din punct de vedere climatic, zona se încadrează în parametrii microclimatului Mun. Alba Iulia, cu particularități specifice microclimatului urban. Pentru viitor se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

2.8. Opțiuni ale populației

Consultarea acestuia și observațiile cu privire la soluția urbanistică se vor face pe site-ul primăriei și la avizierul acesteia și la limitele zonei studiate-Panoul de consultare și propunerile de elaborare PUZ. unde PUZ-ul va fi afișat timp de 25 zile calendaristice.

Vecinii direcți și cei din zona reglementată vor fi notificați prin poșta pentru a fi informați cu privire la documentația urbanistică ce urmează a fi dezvoltată în imediata vecinătate și pentru a fi invitați la sediul primăriei pentru a-și exprima opiniile cu privire la aceasta.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Având în vedere densitatea construcțiilor existente și care urmează să fie construite, în scenariu cel mai defavorabil se poate spune că, pe strada Ion Minulescu, prognoza de trafic din anul 2040 nu va depăși capacitățile maxime de circulație maxime ale străzilor situate în palier aliniament (autoturisme-vehicule-atalon/ora), pentru o viteză de circulație de 40-50km/h și două benzi de circulație. În concluzie, din punct de vedere al circulației auto, prin creșterea densității viitoarelor construcțiilor propuse (12 loturi), prognoza de trafic nu va depăși capacitățile maxime de circulație maxime ale străzilor existente.

Conform studiului geotehnic: În cadrul amplasamentului cercetat, terenurile evidențiate, în condițiile de fundare preconizate, nu prezintă contractilitate ridicată și practic, nu pot conduce la apariția unor tasări diferențiale semnificative. Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Conform studiului topografic: Din punct de vedere topografic terenul nu are particularități. Au fost efectuate măsurători topografice în vederea delimitării proprietății atât ca limită cât și pentru determinarea

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

cotelor de nivel necesare lucrărilor de trasare pentru viitoarele construcții propuse. Terenul prezintă o declivitate pe direcția de est-vest, de aproximativ 1 m, conform ridicării topografice.

3.2. Prevederi ale PUG

Propunerea respectă contextul funcțional prezent în reglementările și regulamentul PUG-ului Municipiului Alba Iulia, dar și PUZ-urilor aprobate anterior în zona, urmărind să mențină și să întărească statutul de zonă de locuire individuală. În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla în intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus în zona **“UTR L3A - zonei L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat și izolat », conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

Se propune menținerea zonei funcționale - UTR L3A cu reglementările existente. Fapt prin care se asigură coerența imaginii urbane, se asigură continuitatea funcțională urbană a zonei și se întărește caracterul funcțional ca o inserție firească.

Zonele de edificabil propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximali de ocupare și utilizare teren; va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea spațiilor verzi din interiorul fiecărei parcele care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială – în sensul că vor suferi plantări masive de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta. Acest gest se va respecta întocmai, pentru a asigura continuitatea și conservarea zonei ca o inserție de spațiu verde. Se dorește urmarea acestui procedeu pentru a asigura protecție față de poluarea atât fonică, cât și a aerului de pe străzile adiacente parcelei. Nu în ultimul rând, aceste spații verzi vor crea un mediu propice dezvoltării multor specii de viețuitoare și vor ajuta la creșterea calității vieții, prin impactarea acestora cu spațiile construite.

3.4. Modernizarea circulației

Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente și propuse, ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

Circulația majoră în zona se va desfășura pe rețeaua de străzi existente și propuse prin PUZ – actual spre modernizare (Str. Doctor Aurel Lazar, Str. Ion Minulescu, Str. George Bacovia, etc.).

Propunerile privind modernizarea circulației în zona studiată prin prezentul P.U.Z. au fost preluate din prevederile P.U.G. și ale P.U.Z.-urilor aprobate anterior, care vizează modernizarea și dezvoltarea infrastructurii rutiere aferente următoarelor străzi:

- **Strada Doctor Aurel Lazăr** – se propune un profil transversal de 10,00 m, compus dintr-o parte carosabilă de 7,00 m, destinată circulației în dublu sens, cu câte 3,50 m pentru fiecare bandă de circulație, precum și două trotuare, câte unul pe fiecare parte, cu lățimea de 1,50 m fiecare.
- **Strada Ion Minulescu**, situată în partea nordică a terenului studiat – are în prezent un profil transversal de 7,00 m, urmând ca prin propunerea de modernizare acesta să fie extins la 8,80 m. Profilul propus este alcătuit dintr-o parte carosabilă de 6,00 m, destinată circulației în dublu sens, cu câte 3,00 m pentru fiecare bandă de circulație, și două trotuare, cu lățimea de 1,00 m pe partea nordică și 1,80 m pe partea sudică.
- **Strada George Bacovia** – prin prezentul P.U.Z. se propune continuarea străzii George Bacovia prin terenul studiat, până la strada Ion Minulescu. Strada are un profil transversal de 10,00 m, alcătuit dintr-o parte carosabilă de 7,00 m, destinată circulației în dublu sens, cu câte 3,50 m pentru fiecare bandă de circulație, precum și două trotuare, cu lățimea de 1,50 m fiecare.

Menționăm că în cadrul acestui profil stradal se va institui servitute de utilitate publică în favoarea Primăriei, sau cedarea proprietății publice, conform planșei U7_ PROPUNERI ASUPRA CIRCULAȚIEI JURIDICE.

Deoarece se dorește o și mai bună fluidizare a traficului din incintă, se impune în cadrul Regulamentului aferent acestui proiect, asigurarea cel puțin a unui 1 loc de parcare în incinta fiecărei parcele, viitorii proprietari fiind obligați să respecte această mențiune.

Accesul pe fiecare parcelă în parte se vor realiza din Str. Ion Minulescu pentru loturile de la nr. 1 la 12.

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

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

Alcătuirea profilului transversal al drumului va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

3.5. Zonificare funcțională - reglementări

3.5.1. Obiective:

- Respectarea reglementărilor urbanistice specifice conform RLU PUG aferent pentru UTR L3A: suprafața de edificabil, accesele pe parcelă, retragerile obligatorii față de limite - conform PUG aferent, înălțimea maximă admisibilă, arealul ocupat de construcții, suprafețele aferente circulațiilor carosabile și pietonale;
- Realizarea a 12 loturi în vederea construirii de locuințe individuale și semicolective;
- Preluarea profilelor stradale și a reglementărilor de circulație stabilite prin PUG și PUZ - uri aprobate anterior pentru străzile Doctor Aurel Lazar Ion Minulescu și George Bacovia, în vederea deservirii celor 12 loturi nou propuse, asigurării fluenței circulației auto, organizării parcajelor în interiorul parcelei, precum și optimizării fluxurilor pietonale și auto existente pe cele trei străzi
- Accese directe către fiecare parcelă, din strada Ion Minulescu;
- Proprietarii fiecărei parcele se vor obliga să asigure minim 1 loc parcare/garare, în interiorul parcelei, evitând categoric să ocupe zone ce aparțin spațiului public;
- Racordarea ansamblului la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă: proprietarii (persoane fizice) se obligă să susțină material racordarea fiecărui lot în parte la toate rețelele edilitare prezente pe strada Ion Minulescu;
- Spații pietonale pentru tranzitul pietonal pentru ambele strazi ce vor avea rolul să deservească absolut toate loturile propuse;
- Se vor propune spații verzi ample (de către fiecare proprietar de terenuri în parte, pe fiecare parcelă în parte), menite să ridice calitatea locuirii în general, dar și pe cea a aerului și să îmbogățească microclimatul urban deja prezent în zonă.
- Creșterea calității vieții în zonă prin asigurarea unui nivel de trai ridicat în urma configurării urbanistice, a compartimentării arhitecturale și a materialelor de calitate folosite;
- Realizarea obiectivelor precizate, conform R.L.U. aferent prezentei documentații

Regimul de înălțime maxim propus al clădirilor propuse, va fi de **P+1+M (conf. UTR L3A)**.

La realizarea construcțiilor propuse se vor respecta legislația în vigoare și normele impuse prin PUG Mun. Alba Iulia pentru UTR L3A.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

3.5.2. Capacitatea, suprafața desfășurată :

BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) CF 70069				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren reglementat	4244	100	4244	100
UTR L3A	4244	0	3699.00	99.88
UTR Cr	0	0	545.00	0.12
Total	4244	100	4244	100

- **Suprafață totală teren conform CF 70069 = 4244mp**

3.5.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de configurare a spațiilor rămase libere după construcții - vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a mesei de vegetație.

Conformarea morfologică a terenului va fi reglementată și stabilită conform planșei U4_REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE și U5_REGLEMENTARI URBANISTICE – POSIBILĂ MOBILARE URBANISTICĂ, iar proiectarea ansamblului a ținut cont de următoarele: realizarea de 12 loturi în vederea construirii de locuințe individuale și semicolective, pe loturile 3 – 8 se propun construirea unor locuințe individuale iar pe loturile 1,2, 9, 10, 11, 12 se propun locuințe semicolective, loturile propuse vor avea acces din str. Ion Minulescu.

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU pentru UTR L3A aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor). În plus, s-a hotărât această conformare planimetrică pentru a crește gradul calității propunerii.

Alte propuneri includ:

- se vor asigura spații verzi amenajate ample, menite să crească calitatea locuirii în zonă și să îmbunătățească microclimatul urban;
- se vor asigura spații aferente circulațiilor rutiere menite să fluidizeze fluxul auto în zonă, fără să îl încarce;
- se vor asigura un număr total 6 locuințe individuale și 3 locuințe semicolective, pentru care s-a asigurat un număr total minim de 12 locuri de parcare, platforme de parcare care asigură necesarul conform normelor și normativelor în vigoare, așadar se va evita supraaglomerarea zonei de autovehicule;
- realizarea împrejmurii pentru fiecare parcelă în parte;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

Din punct de vedere estetic, construcțiile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU pentru UTR- L3A aferent (articolul referitor la aspectul exterior al clădirilor).

3.5.4. Fondul construit: valorificarea, amplasarea și conformarea acestuia

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Amplasarea cladirilor fata de aliniament se va face :

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu distanta de **3.00 metri** la toate cele trei strazi (Doctor Aurel Lazar, Ion Minulescu și George Bacovia);

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor se va face respectând :

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

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$ dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

Fiecare proprietar în parte va ține cont de mențiunile prevăzute în Regulamentul aferent acestui proiect; printre care și de regimul de înălțime de maxim P+1+M, care se poate încadra armonios în contextul architectural și urbanistic existent. Considerăm că aceste intervenții în care plusăm cu numărul de registre, poate deveni o tendință necesară dacă se dorește dezvoltarea unui teren viran și încurajarea unor noi inserții, care în timp pot duce la schimbarea caracterului urban în unul de tip modern, mai ales în situații (cum este și aceasta), în care fondul construit existent nu este foarte bine întreținut. Devine așadar imperativ ca soluția de volumetrie aleasă de fiecare proprietar în parte, să se integreze cu mediul construit din care acestea fac parte, ca un tot unitar.

Nu este cazul și deci nu putem vorbi despre constituirea un regim de zonă protejată sau a unor condiționări impuse de acesta.

3.5.5. Regimul de construire și indicatorii urbanistici propuși**Lotul construibil va avea:**

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A
Izolat	200 mp	12 m – pentru lot
Cuplat	200 mp	12 m – pentru lot
Insiruit	150mp	8 m – pentru lot

- Împrejmuirea va fi realizată ținând cont de limitele propuse ale parcelelor reglementate și de prevederile menționate în RLU aferent;
- Regimul de înălțime maxim al clădirilor va fi de P+1+M
- Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile RLU aferente.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- POT existent / menținut = 40 %
- CUT existent / menținut = 1,2

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Se impune extinderea tuturor rețelelor edilitare care există în imediata vecinătate a spațiului studiat - Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CT TA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CT TA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție) și devine obligatoriu ca toate aceste rețele edilitare să fie îngropate.

Viitoarele construcții propuse se vor branza treptat la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala fiecărui proprietar de parcele în parte, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către proprietarii de terenuri.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, în cadrul platformei de pozitare deșeurilor. Acest procedeu de colectare a deșeurilor va fi realizat prin contract cu o regie de specialitate.

3.7. Protecția mediului

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului, ba din contra, vor contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului, iar fiecare proprietar în parte va avea obligația de a încheia un contract de prestare a serviciilor de salubritate cu firmele competente.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală necesare, cu aplicabilitate local.

3.8. Obiective de utilitate publică**3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică**

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – se propune parcelarea unei suprafețe de 545,00 mp pentru realizarea profil stradal propus pentru strada Ion Minulescu, Str. Doctor Aurel Lazar și continuarea strazii George Bacovia până în Str. Ion Minulescu pe terenul studiat conf. Plansei U.7 Propuneri asupra circulației juridice.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

Obligativitatea ca drumurile de acces, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – se va impune un nou UTR Cr aferent circulațiilor auto și pietonale noi propuse, pentru care se va institui obligativitatea de a fi cedate către administrația publică.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă

Proprietate privată a persoanelor fizice.

3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între deținători, în vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul studiat se află în UTR L3A , respectiv viitoarele parcele create, loturile 1-12, vor rămâne în proprietate privată, iar terenul destinat dezvoltării circulației auto și pietonale (545,00 mp), reglementat ca și UTR – Cr, urmează a fi trecut în domeniu public.

4.CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Organizarea morfologică-urbană prezentă se va face în baza legislației în vigoare, cu respectarea atât a reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, cât și a normelor și normativelor în vigoare; această acțiune înfăptuindu-se după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local care va aproba documentația de urbanism prezentă.

Consecințele realizării obiectivului propus :

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat
- Asigurarea coerenței circulațiilor auto și pietonale în incinta și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere.

Măsuri ce decurg din aprobarea PUZ-ului

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

4.1 Consecințele realizării obiectivului propus :

- Stabilirea soluțiilor de utilizare și organizare planimetrică a terenului
- Stabilirea reglementărilor urbanistice în cadrul arealului studiat

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- Asigurarea coerenței circulațiilor auto și pietonale în incinta și dezvoltarea unui sistem funcțional și eficient din acest punct de vedere.

4.2 Măsurile ce decurg din aprobarea PUZ-ului:

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții
- realizarea obiectivului de investiții

4.3 Punctul de vedere al elaboratorului:

Punctul de vedere al elaboratorului: prevederile documentației sunt benefice pentru executarea lucrărilor de lotizare, contribuie la îmbunătățirea calității vieții și a cadrului natural și respectă normele și normativele în vigoare în ce privește inserția de noi construcții. Soluția urbanistică a viitoarei investiții va urmări integrarea coerentă a acesteia, în cadrul țesutului aflat în curs de dezvoltare. Înșiruirea toți factorii anteriori menționați, se poate concluziona cu ideea că propunerea actuală va aduce plus valoare zonei și va fi una necesară cât și benefică teritoriului studiat.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism, respectând prevederile din Planul Urbanistic General al Mun. Alba anterior aprobat.

5 ANEXE

- Certificat de urbanism nr: 778 din 28.05.2026 emis de Primăria Mun. Alba Iulia.
- Extras CF 70069 - Documentația topografică cu viză cadastrală
- Avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism faza PUZ

Întocmit:
arh. Mirea Iulian

IULIAN
ILIE
MIREA

Semnat digital
de IULIAN ILIE
MIREA
Data: 2026.09.01
11:49:36 +03'00'



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 189/2026

FAZA DE PROIECTARE: FAZA PUZ (PLAN URBANISTIC ZONAL)

SPECIALITATEA: URBANISM

DATA ELABORARII: AUGUST 2026

AMPLASAMENT: str. Ion Minulescu, Nr.7, Loc. Alba Iulia , jud. Alba

BIMBEA FELICIA MARIA SI MURESAN ANGELA VIRGINIA

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - **ELABORARE PUZ PENTRU PARCELARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE SI INDIVIDUALE**, însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat in curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă
- gaz
- telecomunicatii

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj

5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:

- carosabilul și trotuarele
- zonele verzi

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele

6.1. Amplasarea construcțiilor

Izolată, cuplată sau înșiruită cu respectarea prevederilor legale;

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru viitoarele parcelele propuse.

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe dacă este cazul.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea pubelelor.

8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Dacă fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

10.1. Terenul liber rămas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și amenajat special din punct de vedere peisagistic.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

Conținutul regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

- (I) **utilizare funcțională**
- (II) **condiții de amplasare și conformare a clădirilor**
- (III) **posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.**

UTR L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat

GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI

Subzona locuintelor individuale si semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat si izolat.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

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

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40° ; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit spatii comerciale si servicii la parterul locuintelor situate in intersectii de strazi, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200 mp.ADC, sa aiba o raza de servire de 250 metri, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geotehnice in vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a masurilor de stabilizare a terenului si a conditiilor de realizare a constructiilor, infrastructurii, amenajarilor si plantatiilor.
- la cladirile insiruite (cu doua fatade) extremitatile spre intersectii sau spre interspatii vor fi obligatoriu realizate din tipul cuplat (cu trei fatade) pentru a nu avea calcane pe linia de proprietate vizibile din strada;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
 - anexe pentru cresterea 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;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

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

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

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

- (2) – proportia intre latimea si adancimea parcelei:
- **adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;**
- pentru parcela care nu are 12m front la strada si se afla intre doua loturi construite, poate devenii construibila prin aprobarea unei documentatii urbanistice- PUD;
- parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime **cerute prin regulamentul general de urbanism**, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile retrase de la aliniament se vor amplasa conform planșei de reglementări U. 04 pentru a crea protecția locuirii față de calea publică în cadrul zonei rezidențiale

- față de străzile Doctor Aurel Lazar, Ion Minulescu și George Bacovia - clădirile se vor retrage cu minim 3.00m de la aliniamentul străzii conf. Plansa U04 - Reglementari urbanistice - zonificare;
 - Conform caracterului fronturilor existente si vecinatatilor imediate:

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

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

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

pentru locuinta izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau h/2 dar nu mai putin de **3,0m** față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea si față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuinta insiruită

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

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

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

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau $h/2$, dar nu mai putin de **3m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de cealaltă constructie.

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

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

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

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

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru intretinere si interventie sau jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. **5,5m**;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

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

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;



ARENCO GROUP

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- 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 locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

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

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

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

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- staționarea autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai daca există posibilitatea realizarii a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter , demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- inaltimea maxima admisibila este **P+1+M** in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **9,0m** de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca **6,0m** de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

cu urmatoarele conditionari:

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim = 40%

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

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

UTR Cr - Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală**GENERALITĂȚI : CARACTERUL ZONEI**

Zona străzilor include partea carosabilă, rigolele, suprafețele adiacente pentru parcaje, staționări sau opriri.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- amenajări destinate exclusiv infrastructurii de circulație: căi de circulație rutieră și pietonală

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- nu este cazul

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice alte funcțiuni, altele decât cele admise, sau admise cu condiționări;

- orice construcție civilă.

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

- nu este cazul

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

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

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE.

- autorizarea executării construcțiilor sau intervențiilor este permisă numai dacă parcela are asigurat acces carosabil de minim 4 metri dintr-o circulație publică în mod direct

- pentru amenajările carosabile se vor folosi materiale permeabile, care să permită scurgerea cât mai rapidă a apelor meteorice;

Circulația majoră în zona se va desfășura pe rețeaua de străzi existente și propuse prin PUZ – actual spre modernizare (Str. Doctor Aurel Lazar, Str. Ion Minulescu, Str. George Bacovia, etc.).

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

Propunerile privind modernizarea circulației în zona studiată prin prezentul P.U.Z. au fost preluate din prevederile P.U.G. și ale P.U.Z.-urilor aprobate anterior, care vizează modernizarea și dezvoltarea infrastructurii rutiere aferente următoarelor străzi:

- **Strada Doctor Aurel Lazăr** – se propune un profil transversal de 10,00 m, compus dintr-o parte carosabilă de 7,00 m, destinată circulației în dublu sens, cu câte 3,50 m pentru fiecare bandă de circulație, precum și două trotuare, câte unul pe fiecare parte, cu lățimea de 1,50 m fiecare.
- **Strada Ion Minulescu**, situată în partea nordică a terenului studiat – are în prezent un profil transversal de 7,00 m, urmând ca prin propunerea de modernizare acesta să fie extins la 8,80 m. Profilul propus este alcătuit dintr-o parte carosabilă de 6,00 m, destinată circulației în dublu sens, cu câte 3,00 m pentru fiecare bandă de circulație, și două trotuare, cu lățimea de 1,00 m pe partea nordică și 1,80 m pe partea sudică.
- **Strada George Bacovia** – prin prezentul P.U.Z. se propune continuarea străzii George Bacovia prin terenul studiat, până la strada Ion Minulescu. Strada are un profil transversal de 10,00 m, alcătuit dintr-o parte carosabilă de 7,00 m, destinată circulației în dublu sens, cu câte 3,50 m pentru fiecare bandă de circulație, precum și două trotuare, cu lățimea de 1,50 m fiecare.

Menționăm că în cadrul acestui profil stradal se va institui servitute de utilitate publică în favoarea Primăriei, sau cedarea proprietății publice, conform planșei U7_ PROPUNERI ASUPRA CIRCULATIEI JURIDICE.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- se interzice staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.

RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**ARENCO GROUP**

Alba Iulia, str. Basmului, Nr.18, jud. Alba

C.U.I. RO41214958

PR. NR. 150/2025

- Orice proiect care are ca obiect realizarea sau extinderea de rețele edilitare va fi elaborat conform legislației în vigoare
- Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor / beneficiar, cu respectarea parametrilor tehnici din legislația în vigoare.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- Se interzice dispunderea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent, sau internet;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.

- nu este cazul

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- nu este cazul

ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

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

- Nu se permite realizarea de construcții în zonă.

Întocmit :
arh. Mirea Iulian

IULIAN
ILIE
MIREA
Semnat digital
de IULIAN ILIE
MIREA
Data: 2026.09.01
11:49:53 +03'00'