



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Toporașilor, Nr 14A, Alba Iulia, județul Alba

beneficiar :

EUROSTYLE INVEST SRL

strada Henri Coandă, nr.2A, et. 5, ap.28, Alba Iulia, judetul Alba

proiectant :

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

Str. Republicii nr. 6, ap. 2, Alba Iulia, jud. Alba

IULIE 2026

PR. NR. 133/2025

ex. nr. __



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth Iliit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

LISTA DE SEMNĂTURI

	nume :		
semnături :			
sef proiect P.U.Z.	: arh. Mirea Iulian	Iulian-Ilie	
speciaist RUR	: arh. Mirea Iulian	Mirea	
coordonator proiect	: arh. Mirea Iulian	Digitally signed by Iulian-Ilie Mirea Date: 2026.07.15 10:27:10 +03'00'	
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei		
specialist CFDP	: ing. Romeo Ene		
specialist Topografie	: ing. Nicolae Martin		



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE PUZ – MODIFICARE REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE CU DOTĂRI AFERENTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispoziții generale

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

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la 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 tehnico-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 și împrejurimi

III. Zonificare funcțională

12. Unități și subunități funcționale
13. Structura conținutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

UTR L3Ac - Subzona locuințelor colective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat cu regim de înălțime max. D+P+1+R.

UTR Cc – Subzona căilor de circulație.

V. Unități teritoriale de referință



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

REGULAMENT DE URBANISM

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal este adoptat de către Consiliul Local în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996.

I. DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate. Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.
2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării planului urbanistic zonal și a regulamentului local de urbanism.
4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
5. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.
6. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

1. 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



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- 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 apublicului 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 Urbanistilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. Arhitectură, construcții și locuințe

- 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
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

3. Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Articolul 3. Domeniul de aplicare

1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în partea nord vestică a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritorială de referință **UTR – L3A** conform PUG aprobat cu HCL 158/2014.
4. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
5. Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 852 mp.
6. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice și planșa de Unități Teritoriale de Referință. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care sunt amplasate construcțiile;
- **domeniul public de interes local**, reprezentat de strada Energiei conform PUG, perpendiculară pe strada Toporașilor, cât și zonele care înconjoară parcela reglementată

- Zonele funcționale rezultate (locuire și dotări aferente, circulație) vor trebui să coexiste și să funcționeze fără a se deranja reciproc.
- Menținerea spațiilor libere și amenajarea unor zone verzi, care să servească rolului de perdele verzi de protecție și de ambientare, de tip urban.
- Dezvoltarea numai a funcțiunilor preconizate azi, ca funcțiuni ce pot să coexiste într-o vecinătate nederanjantă și în parametri optimi, de protecție a mediului (sol, aer, apă).



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

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

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

4.1. Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

Extinderea intravilanului pe terenuri agricole se va face doar pe baza unor planuri urbanistice zonale avizate și aprobate conform legii.

4.2. Terenuri agricole în intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.
2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:
 - completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
 - valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
 - amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3. Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
2. În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

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

În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

5.3. Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul.

5.4. Asigurarea echipării edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
2. Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
5. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
6. În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele,



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.

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

5.5. Asigurarea compatibilității funcțiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
5. Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomină locuirea.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **$POT = Sc/St \times 100$**

Zona L3A- Subzona locuințelor individuale și semicolective cu P, P+1 și P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat situate în afara ariilor protejate

POT max = 40% (conform P.U.G.)

Zona L3Ac – Subzona locuințelor colective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat cu $R_h \max = D+P+1+R$, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înălțime $D+P+1+R$

POT max = 40%

Zona Cc – Subzona căilor de circulație



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mireia_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

5.7. Lucrări de utilitate publică

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

Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin articolul 6 din legea 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Sunt de utilitate publică lucrările privind: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicații, deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri, lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru devierea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor natural periculoase și de alarmare a populației, sisteme de irigații și desecări; lucrări de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile necesare construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrului natural - cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țărilor, ordinea publică și siguranța națională.

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- conducte de alimentare cu apă și canalizare, sisteme de transport gaze, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor și de retrageri stabilite prin documentații de urbanism.

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face 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. Amplasarea față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament

1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
3. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

6.8 Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1 1/2 h la solstițiul de iarnă. (OMS119).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 2. Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
 3. Orice acces la drumurile publice/private se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul / proprietarul acestora.
 4. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare;
 5. Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din interiorul localităților.
- Prin străzi se înțeleg drumurile publice din interiorul localităților, indiferent de denumire: stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță, etc.
 - Drumurile naționale, județene și comunale își păstrează categoria funcțională din care fac parte, fiind considerate fără întrerupere în traversarea localităților, servind și ca străzi.
 - Străzile din localitățile urbane mici sau rurale au următoarele funcții și caracteristici:
 - **străzi principale** – cu două benzi de circulație pentru trafic dublu;
 - **străzi secundare** – cu o singură bandă de circulație pentru trafic de intensitate redusă;
 - La proiectarea, execuția și intervențiile asupra străzilor din localitățile urbane mici sau rurale se va ține seama de categoriile funcționale ale acestora, de traficul rutier, de siguranța circulației, de factorii economici, sociali și de apărare, de conservarea și protecția mediului înconjurător, conform studiilor de impact, planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului, de anchetele de trafic și de normele tehnice în vigoare pentru adaptarea acestora la cerințele persoanelor cu handicap și ale celor de vârstă a 3-a, precum și pentru amenajarea pistelor pentru bicicliști.
 - Documentațiile tehnice privind proiectarea construcției, modernizării și reabilitării străzilor din localitățile urbane mici și cele rurale se avizează de către administratorul acestora.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

7.2. Accese pietonale

1. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
2. În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, parcuri, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate private grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
3. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
4. Este interzisă realizarea de rampe ascendente sau descendente destinate accesului carosabil pe parcele și care intersectează circulațiile pietonale producând denivelări. Parcurgerea diferenței de nivel între domeniul public și proprietatea privată se va face exclusiv pe suprafața celei din urmă.

7.3. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea
4. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim **250m**.
5. Construcției, conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023*

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

1. Lucrările de racordare și de bransare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.
2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
5. La toate locuințele individuale și colective se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către administrația publică locală sau de către concesionari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Proiectele Tehnice de specialitate.
2. Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de concesionar.
3. Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alineatul precedent, se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
4. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
5. Montarea rețelelor edilitare se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.
6. În vederea pastrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
7. Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

- a) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- b) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- c) Lucrările prevăzute la alin. (a) și (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

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

9.1. Parcelarea

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare edilitară colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către A.N.C.P.I. și de către Primărie și se întăbulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

9.2. Înălțimea construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință 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.
2. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.
3. Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
4. În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului sistematizat.
5. În cazul construcțiilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea maximă admisă poate fi considerată pe întreaga amprentă la sol a construcției. În această situație, nici un punct al construcției nu va depăși planul paralel cu terenul și care conține punctul de înălțime maximă admisă.

Articolul 10. Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

10.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. 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)
3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică

5. Fațadele laterale și posterioare se vor trata în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea, creând o identitate coerentă a zonei.
6. Raportul plin gol cât și proporția acestora trebuie să fie bine studiată și să nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

10.2. Paletă cromatică, materiale și texturi permise pentru construcții noi

1. Nu se permite folosirea de materiale de construcții în culori stridente, vii, pentru orice parte a construcțiilor ce se vor realiza în zonă.
2. Se vor utiliza tonuri pastelate, albul, griuri, lemn, metal, beton aparent, sticlă, caramida, placaje ceramice, piatra naturală, și material specifice pentru realizarea clădirilor rezidențiale, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

Articolul 11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri

11.1. Spații verzi și plantate

1. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor la nivelul unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
3. Terenul care nu este acoperit cu construcții și circulații carosabile și pietonale, va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore (nu arbust) la fiecare 100 mp.
4. Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.
5. Parcajele vor fi plantate cu minim un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

11.2. Împrejmuirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterală și posterioară a unor proprietăți
 - **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

11.3. Aspectul împrejmuirilor

1. Împrejmuirile vor fi concepute și executate utilizând geometria, cromatica și materialele conforme arhitecturii contemporane (se recomandă utilizarea materialelor simple – piatră, zidărie, lemn, și a metalului)
2. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor este la fel de important ca cel al construcțiilor și va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă și cu cel al împrejmuirilor vecine, dacă acestea se încadrează în reglementările prezentului RLU. Stâlpii de susținere, în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul construcției principale și al gardurilor alăturate (dacă acestea respectă principiile estetice din prezentul RLU);
3. Porțile se vor armoniza cu împrejmuirea și se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu ocupa spațiu pe domeniu public și pentru a nu îngreuna circulația pietonilor.
4. Se permite realizarea de împrejmuiri fără soclu pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor, atâta timp cât scurgerea apelor meteorice se realizează în interiorul parcelei și nu pe domeniul public sau pe alte proprietăți private, și deșeurile vegetale din interiorul parcelei (frunze, iarbă tăiată etc.) nu ajung pe domeniul public
5. Prezentul regulament încurajează realizarea de împrejmuiri transparente dublate de gard viu
6. Nu este permisă executarea împrejmuirilor la strada din prefabricate de beton turnat și / sau colorat, din bare sau structuri de inox, din policarbonat sau alte elemente de plastic, sau din tablă colorată sau ondulată;
7. Nu este permisă vopsirea împrejmuirilor în culori vii/stridente sau cu bronz/auriu/argintiu.
8. Nu este permisă realizarea / placarea soclului împrejmuirilor cu faianță, marmură, piatră lăcuită / vopsită, mozaicuri colorate strident sau alte materiale nepotrivite.

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

În cadrul **PUZ** au fost stabilite următoarele zone:

- **Zona L3Ac – Subzona locuințelor colective - servicii/birouri în regim de construire insiruit, cuplat și izolat cu $R_h \max = D+P+1+R$.**
- **Zona Cc – Subzona căilor de circulație**



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

Conținutul Regulamentului

Fiecare dintre subzonele și unitățile de referință fac obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

Generalitati. Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spatiul public

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

Sectiunea 3. Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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

Tema program stabilește necesitatea întocmirii reglementărilor privind regimul de construire, funcțiunile dominante și secundare, rețelele stradale și echiparea tehnico – edilitară pentru zona aflată în studiu.

Obiectul prezentei documentații de urbanism este reglementarea unei parcelei aflate pe strada Toporașilor nr.14A, cu acces din str. Energiei (reglementata urbanistic prin PUG aprobat cu HCL 158 din 2014 ca UTR **L3A**), pentru modificarea reglementărilor existente (din zonificare **L3A** - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat) în **L3Ac (Subzona locuințelor colective, în regim**



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

de construire înșiruit, cuplat și izolat cu regim de înălțime max. D+P+1+R), în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, regim de înălțime D+P+1+R.

În prezent, această zonă este predominant alcătuită din locuințe colective cu Rh=S+P+4 și individuale cu Rh=P+1+M, în regim izolat cuplat și înșiruit.

Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu un regim de înălțime D+P+1+R pe parcela înscrisă în CF90086, teren care a generat PUZ-ul.

Imobilele situate pe latura estică a terenului, vor fi de asemenea reglementate urbanistic, în vederea fluidizării traficului din incintă și realizării unei legături carosabile suplimentare între strada Ștefan cel Mare și strada Energiei cu **UTR Cc – căi de circulație**. O suprafață de 78.61mp din terenul care a generat PUZ-ul va fi cedată modernizării căilor de acces.

Terenul în studiu este necesar a fi reglementat prin PUZ, pentru ca noile dezvoltări ce vor avea loc aici să se încadreze într-o dezvoltare urbană coerentă și conformă cu standardele europene de planificare urbană. Noile funcțiuni propuse vor deservi locuitorii din Alba Iulia și pe viitorii investitori și dezvoltatori din zonă.

BILANT TERITORIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL)				
CF90086				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	852	100	852	100
UTR L3A	852	100	0	0
UTR L3Ac	0	0	773.39	90.7
UTR Cc	0	0	78.61	9.3
Total	852	100	852	100

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- **Zona L3Ac** - Subzona locuințelor colective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat cu regim de înălțime max. D+P+1+R.
- **Zona Cc** – Subzona căilor de circulație.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

UTR L3Ac

- *Zonă rezidențială cu clădiri de tip urban* - locuințe colective în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat cu regim de înălțime max. D+P+1+R.

Generalități. Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe colective și dotări aferente) cu regim redus de înălțime, de parcelarul destructurat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare.

Conditionari primare

Prin Avizul de Oportunitate 13/2026 se specifică detaliat programul urbanistic, obiectivele și servituțiile de utilitate publică, restricțiile stabilite prin P.U.G., cât și cele identificate ulterior sau ca efect al prevederilor P.U.Z., alte condiționări specifice teritoriului în cauză.

Reglementări pentru spațiul public

Cablurile electrice și de telecomunicații vor fi realizate/se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare, în zonele unde se dezvoltă, reamenajează sau realizează noi spații publice.

Sectiunea 1. Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

- Locuințe colective cu maxim D+P+1+R niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.
- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, chioșcuri de grădină, pergole.

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

În afară de construcțiile de locuințe zona poate primi și construcții cu altă destinație, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINȚEI .

Se admit funcțiuni la parterul locuințelor amplasate dispersat :

- unități comerciale (cu mărfuri de folosință zilnică) alimentară și nealimentară max. 70% din suprafața parterului)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibrații sau impurifică apa , aerul, solul (profesii liberale – activități personale, coafor, frizerie, croitorie, reparații)
- dispensar sau cabinet medical
- creșe
- construcții cu locuințe și cu altă destinație la parter dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementară acesteia, supuse legilor în vigoare expuse la art. 14 din R.G.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- locuințele din clădiri colective mici pot fi de standard mediu sau ridicat
- locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată;
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250 metri**.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului - **200 mp ADC** și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;

Funcțiunile complementare locuirii admise conform art.3, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția:

- să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens
- să nu polueze chimic și fonic
- să nu producă sau să comercializeze mărfuri de dimensiuni mari
- să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare
- să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.
- să nu producă riscuri pentru sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pentru limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului
- activități ce conform legislației nu necesită studii de impact
- spații alimentație publică, servicii și turism la parterul blocurilor de locuit

Funcțiuni terțiare

- Comerț alimentar;
- Comerț nealimentar;
- Magazin general;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club etc.;

Servicii cu acces public:

- Servicii telecomunicații, tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, centru after-school, servicii poștale și de curierat (ghisee), agenție de turism, agenție imobiliară, birouri de traducere, birouri notariale, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc.), curățătorie de haine, studio foto-video, filială de bibliotecă/mediatecă, închiriere media, etc.;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Servicii profesionale:

- Cabinet medical de specialitate, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, atelier/birou de proiectare/expertiză/design, birou de topografie/cadastru/cartografie, birou de programare IT, agenție de publicitate, atelier de artă, servicii de consultanță juridică sau economică, laborator individual de tehnică dentară, cabinet individual de contabilitate etc.;

Articolul 3 Utilizări interzise

Orice alte activități, amenajări și construcții decât cele de mai sus;

- Orice fel de activități industriale;
- Activități de servicii și producție care generează zgomot, praf, alte noxe și / sau care implică un trafic important de mărfuri, din punct de vedere al cantităților vehiculate și al frecvenței;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate
- construcții provizorii de orice natură;
- rețele edilitare aeriene.
- depozitare en gros;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozități de materiale refolosibile sau deșeuri;
- spălătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de benzină și stații de întreținere auto (spălătorii auto)
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane sau radioactive;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- pavarea sau betonarea integrală a spațiilor și terenurilor libere de pe parcele, rezultate în urma realizării construcțiilor
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Sectiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - o **Locuințe colective:**
 - Regim de construire înșiruit: 8 m
 - Regim de construire cuplat/izolat: 12 m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - o **Locuințe colective:**
 - Regim de construire înșiruit: 150 mp
 - Regim de construire cuplat/izolat: 200 mp

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru locuințe colective

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- În cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
- Alinierea clădirilor va fi realizată conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate, conform planșei de Reglementări Urbanistice.
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism.

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi **0,60m** pentru întreținere și intervenție sau $h/2$ dar nu mai puțin de **3,0m** față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

pentru locuința înșiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii;

- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,0m**, față de limita posterioară a parcelei;

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de **3.00m** pentru a permite accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor în spatele lotului în situații de urgență.

Clădirile vor fi astfel amplasate încât să permită iluminatul natural, conform Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

În cazul în care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuințe, se va solicita întocmirea și aprobarea unei documentații de urbanism:

- **PUD pentru detalierea amplasării în parcelă și a relației cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările și RLU – aliniament, funcțiune dominantă, regim de înălțime, suprafața parcelei, front minim, POT, CUT**
- **PUZ când rezolvarea urbanistică modifică caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale și carosabile.**

Articolul 8 Circulații și accese

Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică:

- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- Pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se indeplinesc cumulativ următoarele condiționări:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- Unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbore la fiecare 4 locuri de parcare.
- Prin excepție de la prevederile de mai sus, utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.
- Se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

Pentru locuințele colective

- minim 1 loc de parcare/unitate de locuit cu respectarea HCL 451/2021. Dintre acestea, maxim 60% vor fi realizate la nivelul solului pentru construcțiile care necesită peste 25 de locuri de parcare.
- În mod explicit se va institui interdicția de a schimba destinația locurilor de parcare/garare stabilite pe întreaga durată de existență a imobilelor, interdicție care se va nota în cartea funciară în condițiile legii și care va putea fi ridicată/modificată doar în cazul reamplasării acestora pe un alt amplasament care respectă prevederile prezentei hotărâri.
- Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare se va suplimenta cu 1 loc de parcare pentru vizitatori, amenajat în incintă pentru fiecare 10 unități de locuit.
- În cazul clădirilor rezidențiale noi, precum și în cazul renovării majore a clădirilor rezidențiale existente, care au mai mult de 10 locuri de parcare, investitorii, respectiv proprietarii acestora, după caz, sunt obligați să asigure instalarea tubulaturii încastrate pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare, precum și instalarea unui punct de reîncărcare vehicule electrice pentru fiecare 5 locuri de parcare.
- Numărul locurilor de parcare rezervate persoanelor cu handicap va fi de 4% din numărul total al locurilor de parcare, dar nu mai puțin de un loc.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Pentru locuințele colective

- Înălțimea maximă admisibilă este **D+P+1+R** în cazul parcelărilor noi;

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrică

- 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).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate .



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- Se va asigura o tratare similară a fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- Arhitectura noilor clădiri va exprima caracterul programului arhitectural adăpostit și va participa la punerea în valoare a noii dezvoltări printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:
- Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional – locuire și va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- Volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării construcțiilor, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput din domeniul public, armonizarea modului de acoperire, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;
- Acoperișurile sarpanta, cu pante egale sau inegale și constante ce se vor încadra între 5 și 45 de grade, funcție de contextul local.
- Se pot realiza construcții cu acoperire tip terasă, fără șarpantă

Materiale

- Materiale de construcție – armonizarea texturii finisajelor, evitarea materialelor care pot compromite aspectul arhitectural contemporan al construcțiilor; Pentru a determina o imagine unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
- Este interzisă folosirea pentru finisaje a materialelor de tip tencuieli-strop, faianță, plăci de marmură spartă, piatră lacuită, tablă, placaje de imitație de piatră, materiale plastice etc. Se interzice tratarea rustică a fațadei
- Este interzisă folosirea pentru învelitori a materialelor de tip tigla metalica, palci de azbociment, stuf, sindrila bituminoasa, sindrila de lemn. Este recomandată folosirea de țigle ceramice sau de beton, tablă fâltuită, ardezie iar pentru învelitoarea de tip terasă este recomandat acoperișul verde.
- Se vor utiliza tencuieli și zugrăveli minerale și vopsele de fațadă silicatică, vopsele pe bază de calcar sau vopsele pe bază de rășini siliconice.
- Armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii etc.; Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la orice element al construcției.
- Regula ar fi dispunerea culorilor mai închise la baza clădirii, pe soclul acesteia, și deschiderea graduală a nuanțelor pe înălțime, recomandându-se ca fiecare registru să fie mai deschis la culoare decât cel de dedesubtul său.

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperisuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea de pașă arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.



ARHIMAR PROIECT SRL

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

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

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

Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL

architecture, engineering, construction, real estate

- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Firmele publicitare ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100×200 cm

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

- La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- Se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala termică;
- Extinderea rețelelor tehnico-edilitare se va realiza prin elaborarea de proiecte tehnice de specialitate raportate la numărul potențial de viitori utilizatori, în conformitate cu legislația în vigoare.
- La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.
- Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- Toate branșamentele pentru rețelele edilitare publice vor fi realizate îngropat;
- Este obligatorie realizarea tuturor rețelelor tehnico-edilitare publice sau private în subteran.
- Se interzice dispunerea pe fațadele sau șarpantele vizibile din spațiul public a antenelor TV-satelit, aparatelor de aer condiționat și a antenelor pentru telefonie mobilă;
- Sistemele de scurgere a apelor meteorice de pe construcții se vor dispune perpendicular pe sol, este interzisă dispunerea lor pe fațadă în unghiuri inestetice.
- Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Articolul 13 Spații libere și plantate

- Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelari de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror rădăcini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele colective vor fi prevazute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței colective și punct de colectare a deșeurilor.
- se vor folosi specii de plante/arbori specifice zonei, pentru a nu necesita îngrijire specială și pentru a evita consumul suplimentar de resurse necesare pentru întreținerea acestora. De asemenea, speciile locale rezistă mult mai bine la clima locală, riscul ca plantele specifice acestui areal geografic să se usuce sau îmbolnăvească fiind foarte redus.
- se permit activități agricole (grădinărit) cu respectarea Ordinului nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, și cu condiția ca terenul folosit pentru acestea să nu fie dispus la stradă.

Articolul 14 Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

Împrejmuiri opace (laterale), necesare pentru separarea pe limita laterală și posterioară a unor proprietăți vecine,

Împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.

- Pentru ambele categorii, 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 aflate pe parcela.
- Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x35 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 70% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, oi lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.
- Pentru locuințele colective cu dotări aferente este acceptată soluția să nu existe împrejmuire către spațiul public pentru a nu limita accesul.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Sectiunea 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

Pentru locuințele colective

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **40% - AC/mp.teren.** – Pentru construirea de locuințe colective D+P+1+R cu dotări aferente.

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

Pentru locuințele colective

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **1.44 - ADC/mp.teren.**



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

UTR Cc

Zona căilor de comunicație rutieră și pietonală – subzona căilor de circulație

Generalități. Caracterul zonei

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

Sectiunea 1. Utilizare funcțională

Articolul 1 Utilizări admise

- Nu este cazul.

Articolul 1 Utilizări admise cu condiționări

- Nu este cazul.

Articolul 3 Utilizări interzise

- Orice alte funcțiuni decât cele admise, sau admise cu condiționări
- Orice construcție civilă

Sectiunea 2. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

Articolul 4 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Nu este cazul.

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.

Articolul 6 Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

Articolul 8 Circulații și accese

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim **3,50 metri** lățime dintr-o circulație publică.
- Pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- Pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcelă distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.

În vederea distribuirii fluxurilor de trafic generate de investiție și asigurării unui flux în dublu sens, se propune extinderea rețelei stradale și creerea unei legături carosabile suplimentare între str. Energiei și str. Ștefan cel Mare, având un profil transversal de 8.80m alcătuit din: carosabil de 7.00m (cu dublu sens – 3.5m pe fiecare bandă de circulație) și un trotuar de 1.80m. Acest profil se va respecta și menține în totalitate prin prezentul proiect și implică cedarea de teren din proprietatea actuală a beneficiarilor pentru realizarea în întregime a profilului stradal propus.

Soluția finală de organizare a circulațiilor și acceselor va fi fundamentată printr-un studiu de circulații, în vederea demonstrării funcționării corecte a ansamblului și a evitării supraîncărcării circulației locale existente.

Nu se va interveni în zona de domeniu public existentă care delimitează parcela ce a generat PUZ-ul, în vederea modificării situației existente (parcaje), datorită modificărilor legislative actuale, care nu mai permit o amenajare corespunzătoare care să satisfacă necesitățile imobilelor existente vecine.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe terenuri aflate în domeniul public.

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

- 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.
- Lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.



ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
tel. 0723673130; e-mail mirea_julian@yahoo.com;
Adresa de corespondenta: Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, TV, de telefonie, curent sau internet)

Articolul 13 Spații libere și plantate

- Nu este cazul.

Articolul 14 Împrejmuiri

- Nu este cazul.

Sectiunea 3. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

- Nu se permite realizare de construcții în zonă.

Intocmit,
Arh. Mirea Iulian

**Iulian-
Ilie Mirea**

Specialist RUR
Arh. Mirea Iulian

Digitally signed by
Iulian-Ilie Mirea
Date: 2026.07.15
10:28:00 +03'00'

Sef proiect,
Arh. Mirea Iulian