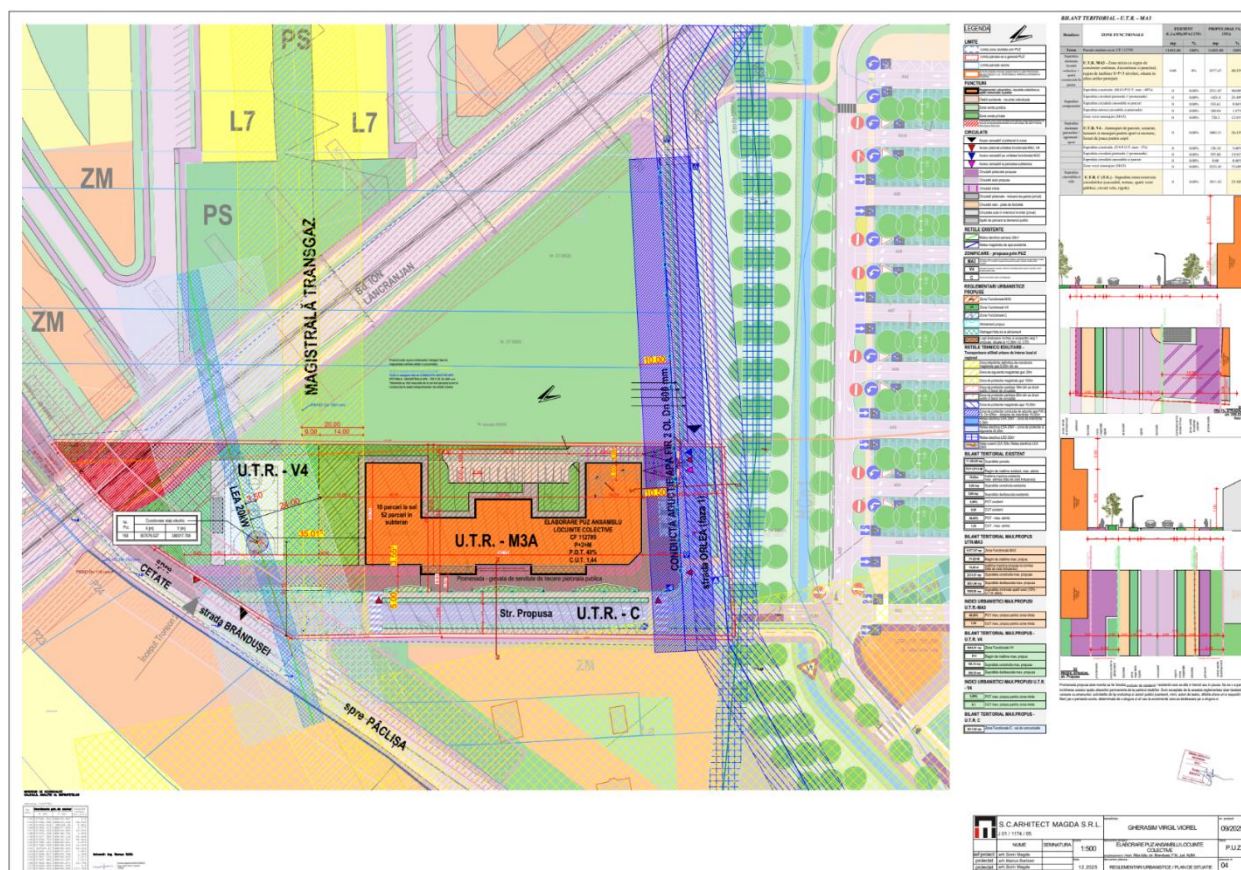
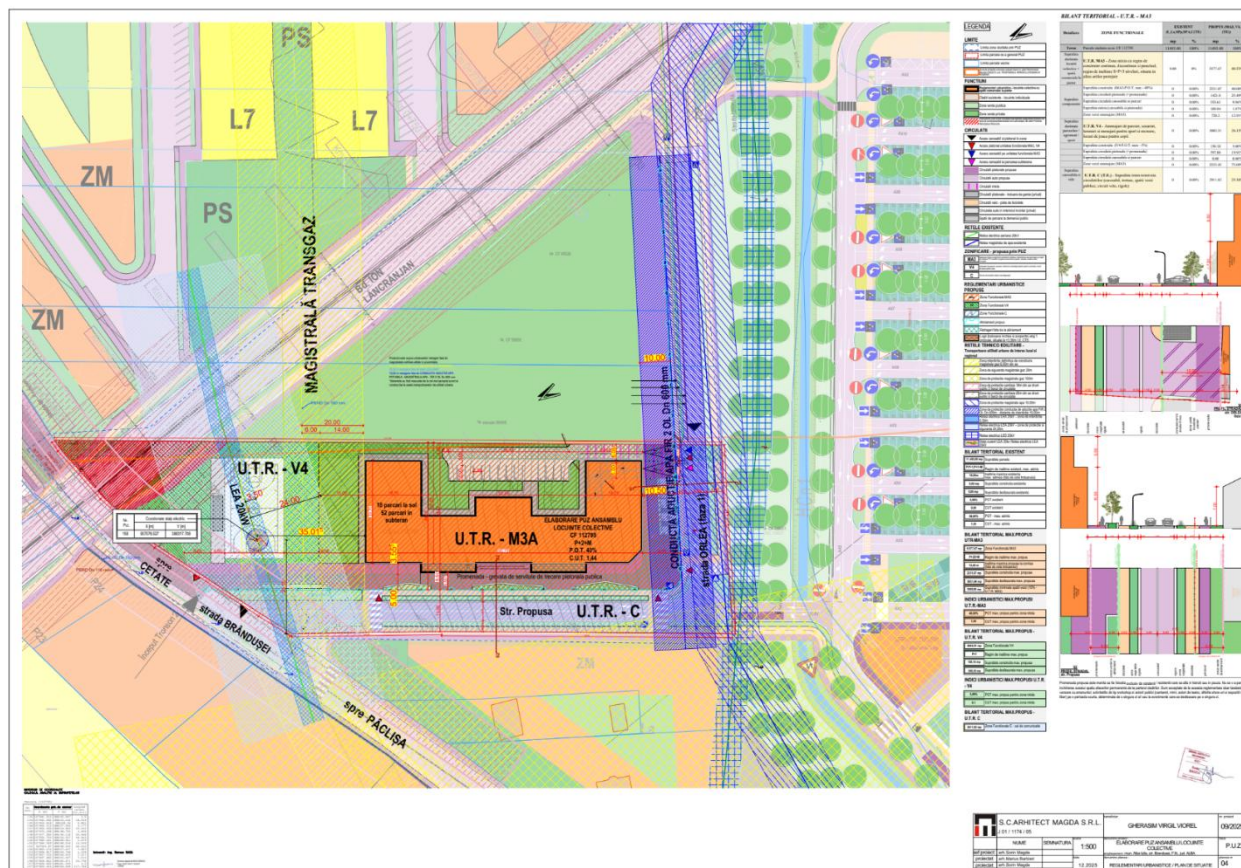


PLAN URBANISTIC ZONAL



ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

MEMORIU GENERAL



BENEFICIAR
 GHERASIM VIRGIL VIOREL, GHERASIM ANA DENISA
ADRESA AMPLASAMENT
 LOC. ALBA IULIA, Str.Brandusei, NR.52, JUD. ALBA
PROIECTANT DE SPECIALITATE
 SC BARBIERI PROIECT SRL
 Alba Iulia, Str.TRAIAN, nr.17A, Jud. Alba

DATA
 Decembrie 2025

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE
 ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

NR. PROIECT: 09/2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.BRANDUSEI, NR.52,
JUD. ALBA

BENEFICIAR: GHERASIM VIRGIL VIOREL, GHERASIM ANA
DENISA

date de contact: Localitatea Turda, str. Randunicii, NR. 27, JUD.CLUJ .

PROIECTANT: S.C. ARHITECT MAGDA S.R.L.

ŞEF PROIECT: arh. SORIN MAGDA

URBANISM: arh. MARIUS BARBIERI

DESENAT: arh. Sorin MAGDA



BORDEROU GENERAL

VOLUMUL 1:

ACTE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- AVIZ DE OPORTUNITATE PENTRU INTOCMIRE P.U.Z.
- EXTRASE DE CARTE FUNCIARA

STUDII

- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- MEMORIU TEHNIC - INCADRARE IN ZONA - PLAN - SUPORT TOPOGRAFIC
- STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE

- MEDIU
- AVIZ APA-CANAL
- AVIZ GAZ
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ DSP
- AVIZ TELEKOM
- AVIZ ADMINISTRATOR DRUM ACCES
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATII
- AVIZ TRANSGAZ
- AVIZ MAGISTRALA APA
- AVIZ I.P.J. ALBA, SERVICIU RUTIER
- AVIZ I.S.U., FAZA DOCUMENTATIE DE URBANISM
- AVIZ ARHITECT SEF
- AVIZ/ACORD MINISTERUL CULTURII PRIN DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ALBA

VOLUMUL 2:

A.PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- Denumire lucrare
- Beneficiar
- Proiectant general
- Colectiv de elaborare, subproiectantii, colaboratori
- Data elaborarii
- Nr. proiect
- Adresa obiectiv

1.2. OBIECTUL PUZ

- Solicitari ale temei program
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiată

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ
- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a

zonei

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

- Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii
- Potential de dezvoltare

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

- Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilitar, servirea cu institutii de interes general, etc.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

2.4. CIRCULATIA

- Aspecte critice privind desfasurarea , in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz
- Capacitati de transport, greutati in fluenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie , precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi , capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

- Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata
- Relationari intre functiuni
- Gradul de ocupare a zonei cu fond construit
- Aspecte calitative ale fondului construit
- Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine
- Asigurarea cu spatii verzi
- Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine
- Principalele disfunctionalitati

2.6. ECHIPAREA EDILITARA

- Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii
- Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale
- Alimentarea cu energie electrica
- Principalele disfunctionalitati

2.7. PROBLEME DE MEDIU

- Relatia cadrul natural - cadrul construit
- Evidentierea riscurilor naturale si antropice
- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona
- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie
- Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

- Puncte de vedere ale populatiei
- Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei
- Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si

felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

- Organizarea circulatiei si a transportului in comun
- Organizarea circulatiei feroviare
- Organizarea circulatiei navale
- Organizarea circulatiei aeriene
- Organizarea circulatiei pietonale

3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

- alimentarea cu apa
- canalizarea apelor uzate menajere
- alimentarea cu energie electrica
- telecomunicatii
- incalzirea
- alimentarea cu gaze naturale
- salubritate

3.7. PROTECTIA MEDIULUI

- Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare
- Prevenirea producerii riscurilor naturale
- Epurarea si preepurarea apelor uzate
- Depozitarea controlata a deseurilor
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.
- Organizarea sistemelor de spatii verzi
- Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate
- Refacerea peisagistica si reabilitare urbana
- Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz
- Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

B. PIESE DESENATE

PLANŞA 01: PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA SC. 1:10000

PLANSA 01.1: PLAN DE INCADRARE IN PUG APROBAT CU HCL158/201

PLANSA 02: PLAN TOPOGRAFIC - CF 112795

PLANŞA 03: SITUAŢIA EXISTENTĂ SC. 1:500

PLANŞA 04: REGLEMENTARI URBANISTICE/PLAN DE SITUATIE - SC. 1:500

PLANŞA 05: RETELE EDILITARE SC. 1:500

PLANŞA 06: REGIM JURIDIC - OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA SC. 1:500

PLANSA 07: MOBILARE URBANISTICA POPUSA

ANEXE: PERSPECTIVE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.BRANDUSEI, NR.52, JUD. ALBA

BENEFICIAR: GHERASIM VIRGIL VIOREL, GHERASIM ANA-DENISA

adresa de contact: Localitatea Turda, str. Randunicii, nr.27, jud Cluj.

Elaborator proiect: S.C. ARHITECT MAGDA S. R. L., cu sediul in Alba Iulia, str. Tudor Vladimirescu, nr.57 tel. 0724243939, autorizația nr. 01 / 567 / 2005

Nr. proiect: 09/2025

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : Decembrie 2025

1.2. Obiectul lucrării

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal presupune o analiză complexă și în perspectivă a problemelor urbanistice ale zonei, având în vedere prevederile temei de proiectare întocmite cu beneficiarii lucrării.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE,, si amenajarea terenului în suprafață de 11493,00mp.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității Conform extrasului CF 112795 anexate la documentație, iar terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor GHERASIM VIRGIL VIOREL si GHERASIM ANA-DENISA, întâbulare, drept de proprietate cu titlu de partaj, initial cumparare, dobândit prin partaj, cotă actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul studiat este liber de constructii. Suprateran, se specifica existenta si traversarea liniilor electrice, respectiv un stalp al LEA de 20kV. Beneficiarul dorește crearea reglementarilor urbanistice care sa permita investitiei crearea unei locuințe colective cu spații comerciale la parter. Concomitent cu studiul PUZ-urilor aprobate anterior in zona, a temei de proiectare si in urma unui studiu al sitului, se propune crearea unui acces auto si pietonal direct din strada Brandusei (pe strada Propusa).

Incinta se va amenaja cu aleii pietonale carosabile, zonă pentru parcare autoturismelor cu 58 locuri de parcare, (se va avea în vedere respectarea prevederilor RLU aferent prezentului PUZ în ceea ce privește dimensionarea și necesarul locurilor de parcare.și loc de joacă pentru copii).

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este schimbarea UTR -stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate- cu un UTR din aceeași familie, dacă care permite un procent mai mare de ocupare al parcelei.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentației tehnice, în baza căreia beneficiarii urmează să solicite eliberarea certificatului de urbanism pentru autorizarea viitoarei construcții.

Datorită faptului că din punct de vedere urbanistic conform PUZ aprobat cu HCL terenului ii

sunt atribuite mai multe UTR-uri cu utilizari diferite ci anume:

1. **UTR-L – subzona pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P,P+1,P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat;**
2. **UTR-ZM – subzona mixta cu regim de inaltime P,P+1,P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire izolat si cuplat.**
3. **UTR- La – subzone de locuit aferenta domeniului privat utilizata pentru gradinarit si anexe;**
4. **UTR – SP/ Spa – subzone verde, scuaruri, recreere, agrement si locuri de joaca pentru copii cu protective contra poluarii;**
5. **UTR – SPp – subzone plantate cu rol de protective**
6. **UTR- C – Cai de comunicatie rutiera**

Astfel pentru indeplinirea doleantelor din tema de proiectare si pentru a creste valoarea parcelei de teren privind dezvoltarea durabila a cartierului Recea, propunem schimbarea zonei funcționale din UTR -L și UTR-ZM în **UTR-MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu regim de inaltime P+2E+M niveluri si spatii comerciale la parter, situate in afara ariilor protejate.**

UTR -urile propuse sunt:

-UTR – MA3 - subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu regim de inaltime P+2E+M niveluri si spatii comerciale la parter, situate in afara ariilor protejate;

UTR – V4 – Amenajari de parcuri, scuaruri, terenuri si amenajari pentru sport si recreere, locuri de joaca petru copii - *similara zonei V1B sau V3 din PUG sau a zonei PS din PUZ “RECEA”.*

UTR – C – Cai de comunicatie rutiera (reconfigurate).

Terenul reglementat va fi inscris intr-o zona funcțională nou creată cu denumirea MA3, care va prelua reglementarile urbanistice ale zone MA (conform PUG aprobat) cu următorii indicatori urbanistici maximali:

Regim de inaltime maximal - P+2E+M

POT maximal =40% pentru functiuni de locuire cu spatii comerciale la parter

CUT maximal = 1,44

S-a elaborat si prezentat in C.T.A.T.U. Studiul de oportunitate pentru care Primaria Municipiului Alba Iulia a emis **Avizul de Oportunitate**

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propune:

- stabilirea limitelor edificabilului;
- stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a constructiilor;
- stabilirea indicatorilor urbanistici ai investitiei propuse
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- prezentarea statutul juridic si circulatia terenurilor;
- introducerea terenului studiat în intravilanul localității

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru " ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE"

s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism;
- Planul urbanistic zonal La Recea aprobat cu HCL 244 din 2010;

- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografica pentru zona studiata,;
- Acte de proprietate;
- Certificat de Urbanism;
- Avizul de oportunitate;
- Avizele solicitate prin avizul de oportunitate;

La elaborarea documentatiei s-a tinut cont de prevederile urmatoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 pentru aprobarea.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității Conform extrasului CF 112795, anexat la documentație, terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor GHERASIM VIRGIL VIOREL si GHERASIM ANA-DENISA, întâbulare, drept de proprietate cu titlu de partaj, initial cumparare, dobândit prin partaj, cotă actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Terenul pe care beneficiarul dorește construirea locuinței colective este o initiativa dezvoltata concomitent cu planurile urbanistice care vizeaza cartierul RECEA ci anume punerea in practica a unor obiective disputate si detaliate in planul de dezvoltare durabila al municipalitatii. Simultan cu initierea dezvoltarii Bulevardului Ion Lancranjan, propunerea Planului Urbanistic Zonal destinat reglementariilor viitoarei construiri a unei Sali Polivalente in apropierea parcelei studiate dar si densificarea retelei de locuire colectiva din apropierea sitului, actualui PUZ raspunde la o nevoie colectiva de dezvoltare sustenabila care sa sustina locuirea in zona, oferind si spatii dedicate vietii publice, prin incurajarea parcurgerii cartierului si a densificarii activitatiilor din zona exceptand locuirea (sporturi, locuri de joaca si agreement, spatii comerciale, promenade).

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Teren situat în intravilanul localității Alba Iulia.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice si juridice
- Imobilul se află înscris pe lista monumentelor istorice și în zona de protecție a acestora:
Zona este cuprinsa in Sit arheologic Ș Zona de protective a bunului cultural inscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO – Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN IN ROMANIA
- Servituți care grevează imobilul: nu sunt.

Regimul economic

- Folosință actuală: curți construcții, construcții industriale și edilitare, S= 11493,00 ;
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism conform PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010:
UTR – L- subzona pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P.P+1,P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat.
UTR-ZM – subzona mixta cu regim de inaltime P,P+1,P+1+M niveluri situate in afara ariilor



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com

protejate, în regim de construire izolat și cuplat.

UTR- La – subzone de locuit aferenta domeniului privat utilizata pentru gradinarit si anexe;

UTR – SP / Spa – subzone verde, scuaruri, recreere, agreement si locuri de joaca pentru copii cu protective contra poluarii;

UTR – SPp – subzone plantate cu rol de protective

UTR- C – Cai de comunicatie rutiera

- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Orlea și la strada Propusa.
- Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – conform PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010.
Retrageri fata de strada Orlea: 3,00m
Retragere fata de strada Brandusei: 45,90m
- Retragerile fata de proprietatile vecine -conf. Regulament de urbanism PUZ aprobat
- rețele existente în zonă: energie electrica, apa, canalizare, gaz, care sunt propuse a fi extinse in sistem centralizat
- circulatii, parcaje necesare:– se va stabili prin PUZ;

2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se află situată în intravilanu Municipiului Alba Iulia cu acces posibil din strada Orlea. Amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al pozitionarii si accesibilitatii, toate calitatile pentru funcțiunea propusă.

-acces facil la drum public propus;

-apropierea de lanturi comerciale pentru aprovizionare cu produse;

-apropierea de peisaj natural – malul Raului Mures;

-apropierea de peisaj natural – dealul Mamut

-in vecinatatea unei baze sportive dotata cu terenuri de tennis;

-situarea la o distanta de 1250m fata de obiectivul Cetatea Alba Carolina;

- in apropierea statiilor de transport public un comun (autobuz);

- se respecta retragerile fata de ferma de pasari (500m) impuse prin RGU, astfel:



sc ARHITECT MAGDA srl

ALBA IULIA str FLORILOR nr 13 jud ALBA
REGISTRUL COMERTULUI J01/1174/05
tel/fax 0258 816681 0724 243939
email sorinmagda@yahoo.com



Vecinatatile amplasamentului:

Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate insesizabila.

Conform normativului NP 074/2014 "Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții", amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 7.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

- adâncimea maximă de îngheț: 80-90 cm, conform STAS 6054/1977

Cota de fundare se recomandă a fi 1.00-1.10m de la nivelul Ts/Tn

- presiunea convențională este de : P_{conv} de baza = 350 kPa;

- Conform reglementării tehnice "Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/2013, amplasamentul se situează în zona seismică caracterizată de accelerația terenului $a_g=0,10g$ și perioada de colt $T_c=0.7sec$.

La data execuției forajelor de studiu (februarie 2015), apa subterană a fost întâlnită la adâncimea de 2-3m.

Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic anexat, întocmit de S.C. GEO COLD TEAM S.R.L.

2.4. Circulația

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se propune a se realiza prin intermediul str.Propuse. Relația cu cartierul din proximitate se va realiza cu ajutorul extinderii străzii Orleea, care comunică și cu alte străzi din jur.

Aceste relationari se propun a fi realizate cu ajutorul vehiculelor, autovehiculelor si nu in ultimul rand, printr-o promenada (pietonal).

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata.

- Pe terenul studiat nu se regasesc constructii, dar zona a fost reglementata printr-un PUZ anterior aprobat cu HCL 244 din 2010. In proximitate, in cartierul RECEA predomina functiunile de locuire unifamiliala si familiala in regim izolat sau cuplat.

Relationari intre functiuni.

- Functiunea predominanta ce se propune prin PUZ este cea de locuire colectiva (permanenta sau inchiriere), de dimensiuni medii conform PUG, dar se mai propun si spatii comerciale pentru relationarea acestor functiuni si implicit a utilizatorilor spatiilor private si a spatiilor publice. Această funcțiune este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

- zona este in curs de modernizare si dezvoltare;

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potential în ceea ce priveste teritoriul construibil, si este favorizat de existenta cailor de acces în zonă și existenta rețelelor edilitare majore aflate in zona.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- Prin PUZ propus, se pune in discutie asigurarea cu servicii a zonei, prin intermediul operatorilor economici privati.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiată sau în zonele vecine

- nu există riscuri naturale în zona studiată și nici în zonele vecine care să afecteze teritoriul.

Principalele disfuncționalități

Printre principalele disfuncționalitati punctam urmatoarele:

- Lipsa unui acces direct din artera de circulatie “str. Brandusei”.
- Dezvoltarea strazii Orlea respectiv continuitatea sa inspre un nod de circulatie;
- Continuitatea retelelor edilitare aflate in proximitate, in cartierul RECEA;
- Continuitatea regimului de inaltime prezent in vecinatatea indirecta a sitului, din ratiuni economice si din ratiuni de preluare a tipului de locuire preferat de utilizatorii contemporani (locuirea colectiva, mai accesibila economic si avantajoasa ca mod de trai colectiv);
- Apropierea de artere de circulatie intense (viitorul Bulevard Ion Lancranjan si strada Brandusei);
- Spatii de joaca pentru copii (implicit terenuri pentru activitati sportive), respectiv, limitarea psihologica a traversarii Bulevardului Ion Lancranjan pentru a putea folosi (in inima cartierului Recea), spatiul de joaca pentru copii.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, dar vecinatatea acestuia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații si rețea de distributie a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă si posibilitatea de a asigura necesarul de utilități ce va deservi obiectivul de investiție preconizat.

2.7. Probleme de mediu

În zonă sunt prezente surse de poluare a mediului, apropierea fata de factorii generatori fiind:

-520m fata de ferma de pui, care genereaza (pe baza gazelor emanate) un discomfort olfactiv, dar propunerea PUZ este estompata acestui deficient prin plantarea de conifere/foioase care sa amelioreze neplacerile.

-500 fata de fabrica de produse de portelan, care genereaza gaze arse evacuate si pulberi, provenite din diferitele tipuri de ardere din cuptoare (combustibili, material ceramic, vopsele, lacuri, baturi) si procese tehnologice (rezolvarea acestor deficient fiind totodata sustinute de plantare de copaci (conifere si foioase).

Factorii de poluare a mediului natural sunt si cei generati de traficul auto de pe cile rutiere propuse sau invecinate.

-Diminuarea efectului de inghet al solului pe perioada iernii (implicat a fundatiilor)- se vor respecta recomandarile studiului geotehnic, care detaliaza natura terenului si evidenta conditiile geotehnice de fundare pentru constructii. Concluziile si recomandarile studiului geotehnic vor genera solutii pentru determinarea adancimii de fundare in functie de presiunea conventionala si de ceilalti coeficienti rezultati din buletinele anexate studiului.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

NU ESTE CAZUL

Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii tehnico edilitare, ce prezinta riscuri in zona

NU ESTE CAZUL

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul este traversat de o fasie ingusta de pe latura estica, de o zona de protectia a bunului cultural inscris in Lista Patrimoniului Mondial UNESCO – Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN DIN ROMANIA;

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Optiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

Documentatia va fi supusa consultarii populatiei conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populatia poate sa-si exprime eventualele observatii/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

Puncte de vedere ale administratiei publice locale asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistica a zonei

- administratia locala considera oportuna realizarea constructiei deoarece aceasta investitie aduce o schimbare benefica zonei si peisajului arhitectural al zonei.
- S-a recomandat studierea unei zone ample, cuprinsa intre Bulevardul Ion Lancranjan, strada Orlea (extinderea sa) si strada Propusa.

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

- Proiectantul apreciaza oportuna realizarea investitiei propuse deoarece va influenta favorabil dezvoltarea teritoriului constructibil si construit al zonei in care este situat obiectivul studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica la scara 1:500 a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren relativ plat. Pe o distanta de 217,00 metrii liniari se remarca o diferenta de nivel de 4m. Punctul maxim fiind pe latura de Sud-Est, iar punctul minim pe latura de Nord-Est.

Concluziile Studiului Geotehnic indica faptul ca amplasamentul studiat este relativ plat si nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, si dar necesita îmbunătățiri, fara consolidări de pante, ci cu asigurarea unui mod eficient de scurgere a apelor pluviale la spatiile verzi.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Datorită faptului că din punct de vedere urbanistic conform PUG terenul este situat în două UTR-uri cu două funcțiuni diferite și anume în **UTR-L3A-** subzona locuințelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit și **UTR-MA3 – subzone mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu regim de inaltime P+2E+M niveluri si spatii comerciale la parter, situate in afara ariilor protejate, PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010 a reglementat zona cu noi UTR-uri care conditionau construirea de/pentru locuite individuale, cuplate si mixte (cu spatii comerciale) cu regim de construire maxim P+1+M din retiuni de racordare a inaltimilor cu cele ale locuintelor individuale.**

Revenirea la zonele funcționale din **UTR -L-** și **UTR-ZM** în **UTR - MA3** – vine ca raspuns la noua tendinta si cerere a utilizatorilor contemporani ai locuintelor (apartamentelor).

Partial, terenul va fi reglementat si va fi inregistrat intr-o zona functionala nou creată cu denumirea MA3, care va prelua reglementarile urbanistice ale zone MA (conform PUG aprobat) cu urmatoorii indicatori urbanistici maximali:

Regim de inaltime maximal - P+2E+M (pastrându-se regimul de inaltime pe parcelele vecine, fără posibilitatea modificarii acestui prin documentații de urbanism viitoare, sau supraînălțare a volumului existent.

POT maximal =40% pentru functiuni de locuire cu spatii comerciale la parter (exclusiv)

CUT maximal = 1,44

3.3. Valorificarea cadrului natural

La pozitionarea constructiei se va tine seama de parametrii planimetrice ai amplasamentului, de zona de acces si de edificabilul stabilit.

Amplasamentul studiat nu prezinta elemente speciale; fondul plantatiilor existente nu este semnificativ sau care sa atraga o atentie sporita din punct de vedere al protejarii anumitor specii. In acest sens se propune amenajarea spatiilor verzi într-o manieră prin care acestea să fie integrate armonios în funcțiunea propusă, sporind astfel atractivitatea sitului si a investitiei.

3.4. Modernizarea circulației

Terenul studiat are aliniament la strada Orlea (prin extinderea strazii), si la strada Propusa care faciliteaza accesul la strada Brandusei.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Conform plansa 04 REGLEMENTARI URBANISTICE:

Pentru reglementarea amplasamentului studiat se propun urmatoarele:

Schimbarea zonelor funcționale din UTR -L , UTR – La , UTR-ZM , UTR – Spa , UTR SP în UTR- MA3 - subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual cu regim de inaltime P+2E+M niveluri si spatii comerciale la parter, situate in afara ariilor

protejate; UTR – V4 Amenajari de parcuri scuaruri, terenuri si amenajari pentru sport si recreere, locuri de joaca pentru copii.

Utilizări admise: locuinte colective

- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- spații multifuncționale (sediul firmă, birouri, etc.)
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru **tineret** .

Anexe gospodărești: nu este cazul

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces **separat** de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica , numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m (restaurant, patiserie, cofetarie, bacanie);
- sediu unitati comerciale mici de tip office care sa nu genereze poluare olfactive, auditiva sau vizuala sau trafic auto: atelier croitorie, atelier reparatii bijuterii, atelier de print, atelier de ingrijire personala.
- sala de fitness/ cardio / calisthenics cu program de functionare normat (fara greutate si aparatura grea)

2. Stabilirea limitelor edificabilului.

Zona edificabilă a amplasamentului este determinată, conform plansei - 04 - Reglementări urbanistice.

Edificabilul propus are urmatoarele retrageri impuse prin PUZ si prin regimul de aliniere la drumurile publice:

La strada Brandusei:	45,90m	
La strada Brandusei:	18,00m	
La Bulevardul Ion Lancrajan:	25,00m	
La strada Orlea:	10,00m	-pentru acomodarea unei promenade generoase care sa sporeasca calitatea spatiului public
La strada Propusa:	5,00m	-pentru acomodarea unei promenade generoase care sa sporeasca calitatea spatiului public se adauga o retragere succesiva a peretiilor exteriori cu inca 3,50m ! rezulta o retragere totala de 8,50m

3. Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

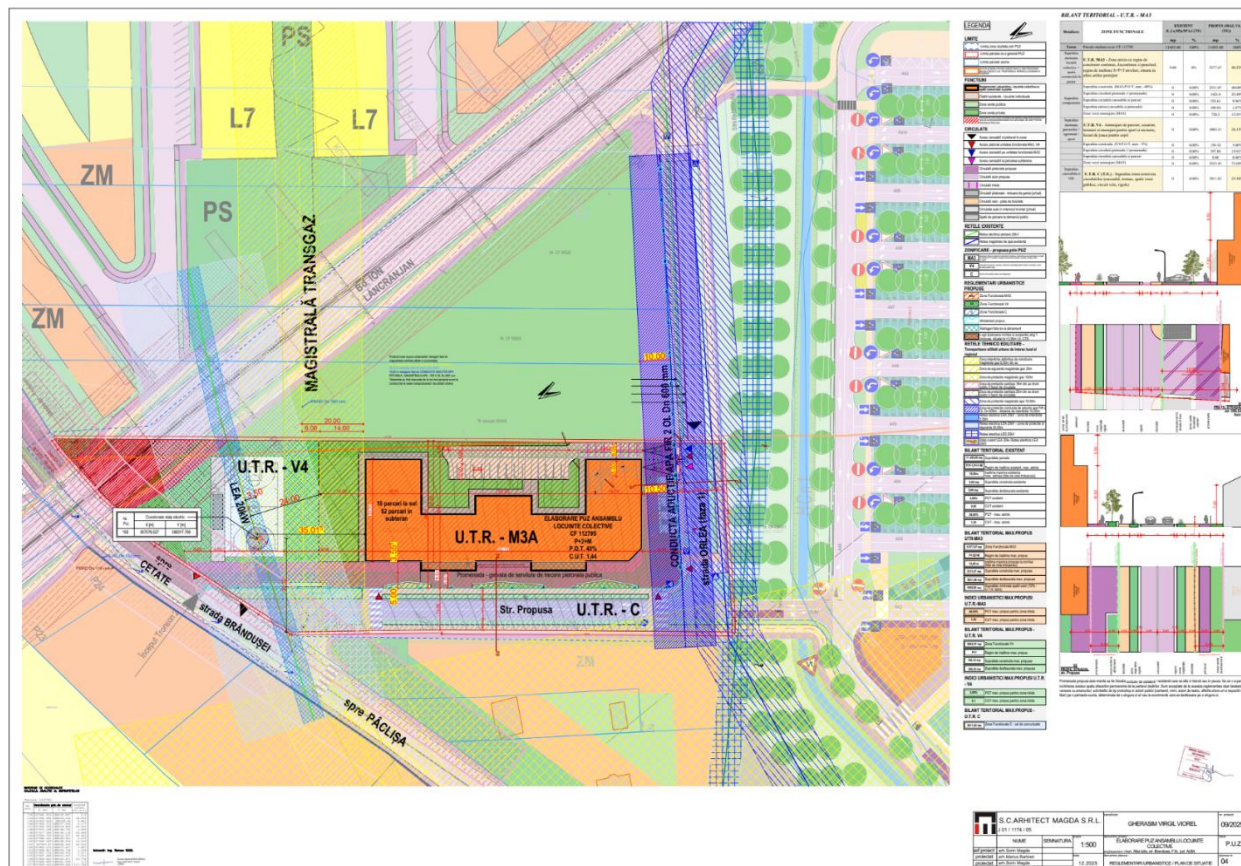
- nu este cazul, se v-a intervenii pe clădirile existente.

4. Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

POT maximal =40% pentru functiuni de locuire cu spatii comerciale

CUT maximal = 1,44

Regim maxim de inaltime: P+2E+M, și Hstreasină / cornisa / atic 13,00m



Bilant teritorial propus:



BILANT TERITORIAL - U.T.R. - MA3

Detaliiere	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (L,La,SPp,SPA,C(TE))		PROPUȘ (MA3, V4, C (TE))	
		mp	%	mp	%
Teren	Parcela studiată cu nr. CF 112795	11493.00	100%	11493.00	100%
Suprafață destinată locuirii colective + spații comerciale la parter	U.T.R. MA3 - Zona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu și punctual, regim de înălțime S+P+3 niveluri, situată în afara ariilor protejate	0.00	0%	5577.67	48.53%
Suprafețe componente	Suprafață construită (MA3-P.O.T. max - 40%)	0	0.00%	2231.07	40.00%
	Suprafață circulației pietonale (+promenadă)	0	0.00%	1421.8	25.49%
	Suprafață circulației carosabile și parcare	0	0.00%	555.61	9.96%
	Suprafață mixtă (carosabilă și pietonală)	0	0.00%	109.94	1.97%
	Zone verzi amenajate (MA3)	0	0.00%	720.2	12.91%
Suprafață destinată parcurilor / agrement / sport	U.T.R. V4 - Amenajări de parcuri, scuaruri, terenuri și amenajări pentru sport și recreere, locuri de joacă pentru copii	0	0.00%	3003.51	26.13%
	Suprafață construită (V4-P.O.T. max - 5%)	0	0.00%	150.18	5.00%
	Suprafață circulației pietonale (+promenadă)	0	0.00%	597.88	19.91%
	Suprafață circulației carosabile și parcare	0	0.00%	0.00	0.00%
	Zone verzi amenajate (MA3)	0	0.00%	2255.45	75.09%
Suprafață carosabilă și velo	U.T.R. C (T.E.) - Suprafață teren rezervată circulațiilor (carosabil, trotuar, spații verzi publice, circuit velo, rigole)	0	0.00%	2911.82	25.34%

Amplasarea construcțiilor pe parcelă se va face cu respectarea normelor de igienă

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sănătății. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distanțele de siguranță între clădiri (construcții vecine) conform Normativului P118/1998. Soluția propusă a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile construcțiilor, a căilor de comunicații terestre, a drumurilor de deservire locală, a necesarului de parcare, etc.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, așa cum a fost prezentat la capitolul "Situație existentă"; prin urmare, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, prin extinderea și branșarea la rețelele publice de distribuție existente în zonă.

Alimentarea cu apă potabilă

Alimentarea cu apă a construcțiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10,

SDR17 din rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului

Rețeaua de canalizare :

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă apoi deversată în rețeaua centralizată a localității. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor și evacuate la spațiile verzi prin rigole, pentru a evita alunecarea pe suprafețele umede sau pe care s-a format gheata.

Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea necesarului de energie electrică pentru deservirea amplasamentului propus, se va realiza prin racordare la rețeaua de distribuție existentă în proximitate.

Totodată, **se propune** modernizarea rețelei aeriene de transport energie electrică, pentru a elibera spațial suprapunerea. Propunerea constă în traversarea pe o direcție alternativă, sau subterană.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distribuție existentă în proximitate

În noul imobil se va realiza o instalație de utilizare gaze naturale în regim de presiune joasă pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice, instalate în încăperea cu destinația centrală termică (datorită sistemului centralizat propus).

Gestionarea deșeurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodică a deșeurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol. Platforma parcarii și platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj). În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevăd Europubele.

Gospodăria de gunoi va fi prevăzută cu un container de rezervă, urmând ca ridicarea acestora să se facă periodic de către utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubele vor fi amplasate într-un tarc închis cu panouri din tablă perforată, pe toate laturile și deasupra (capac).

Astfel se împiedică accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentație de PUZ răspunde și din punct de vedere al protecției mediului prin amplasarea în zona din proximitatea locuirii a unei zone cu regim urbanistic special UTR – V4 fiind o zonă de protecție pentru îmbunătățirea calității aerului din vecinătate, destinate tuturor rezidenților zonei studiate. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate pe teritoriul PUZ. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Modelarea zonălor propuse creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stress ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

4. CONCLUZII

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal" GM-010-2000 aprobat prin Ordinul nr. 176/N/16 august 2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

Planul Urbanistic Zonal nu reprezinta o faza de investitie, ci o faza premergatoare realizarii investiei.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal s-au stabilit obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile urbanistice care urmeaza a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh. Sorin MAGDA**

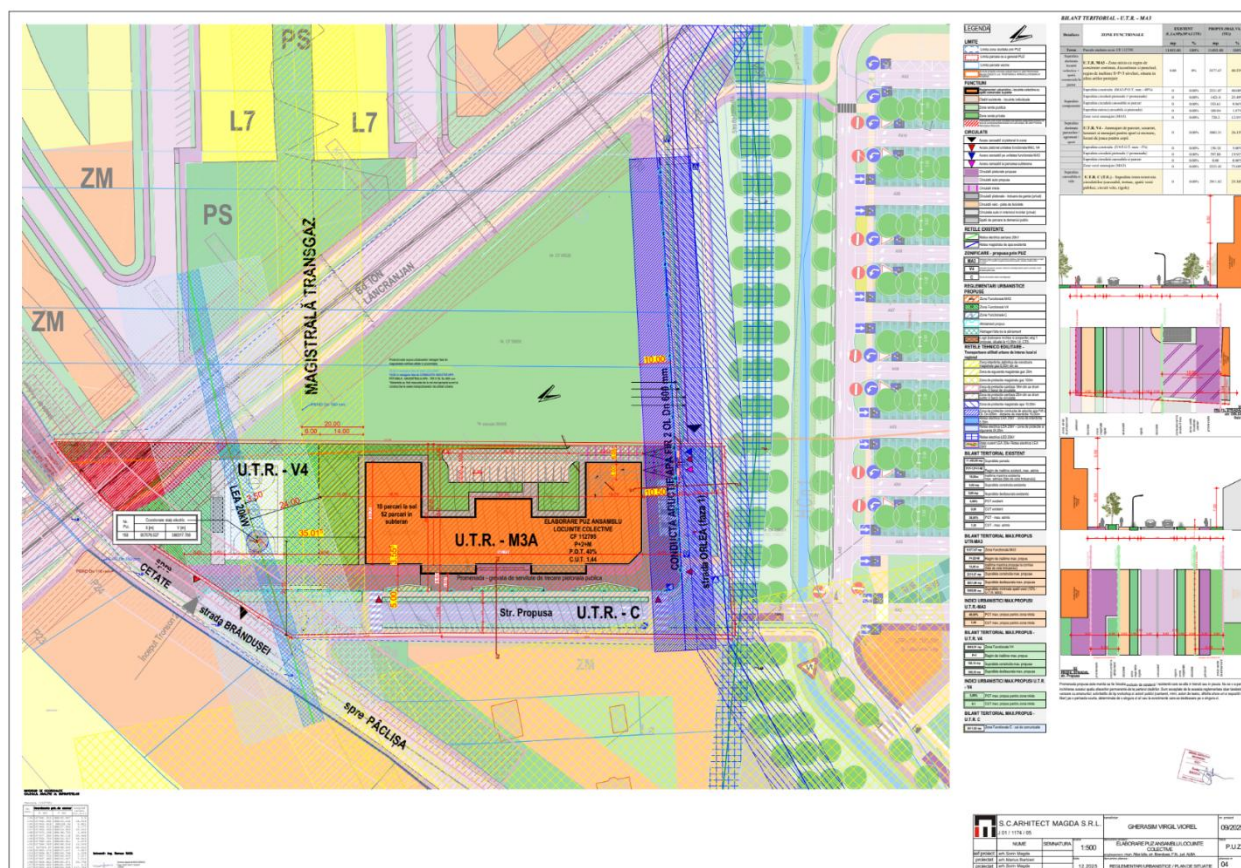
**Întocmit,
arh. Sorin MAGDA
stud.arh. Florian IANCU**

**Proiectant de specialitate,
arh. Marius BARBIERI**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE



BENEFICIAR

GHERASIM VIRGIL VIOREL SI GHERASIN ANA-DENISA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.BRANDUSEI, NR.52, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL

Alba Iulia, Str.Traian, nr.17A, Jud. Alba

DECEMBRIE 2025

CUPRINS

I .DISPOZITII GENERALE

- Rolul Regulamentului local de urbanism
- Baza legala a elaborarii Regulamentului
- Domeniul de aplicare

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

4.3 Suprafete impadurite

4.4 Resursele subsolului

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

4.7 Zone construite protejate

5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

5.6 Procentul de ocupare a terenului

5.7 Lucrari de utilitate publica

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

6.7. Amplasarea fata de aliniament.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

7.2 Accese pietonale

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

8.2. Realizarea de rețele edilitare

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

- 9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.
- 9.2. Înălțimea construcțiilor
- 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiri si parcaje.

- 10.1. Parcaje.
- 10.2. Spatii verzi plantate.
- 10.3. Imprejmuirile

III . ZONIFICAREA TERITORIULUI

11. Unitati si subunitati functionale.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA ZONE CUPRINSE IN REGULAMENTUL DE URBANISM

CAP. I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul local de Urbanism (RLU) aferent PUZ, reprezintă o piesă de bază în aplicarea PUZ, el întărind și detaliind reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întreg teritoriul care face obiectul prezentei documentații.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale. Regulamentul local de urbanism conține reglementările referitoare la utilizarea terenurilor și realizarea construcțiilor pe teritoriul studiat, explicitând prevederile documentațiilor de urbanism și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor..

1.2 Baza legală a RLU

La baza elaborării Regulamentului local de Urbanism (RLU) au stat următoarele:

- o Planul Urbanistic General al Mun. Alba Iulia și Regulamentul Local de Urbanism
- o Legea 350/2001 privind urbanismul și amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare;
- o H.G. 525/1996, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- o Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică GM-010-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Ghidul privind modalitățile de aplicare a Regulamentului General de Urbanism – reglementare tehnică GM-007-2000 aprobată de M.L.P.T.L. în 2000;
- o Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 177/2015 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- o Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară cu modificările și completările ulterioare;
- o Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- o Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- o Acte legislative specifice sau complementare domeniului urbanismului și amenajării teritoriului, dintre care se menționează ca principale.

1.3. Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului regulament de urbanism se vor aplica asupra zonei studiate în

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE P.U.Z. PENTRU CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE,, și amenajarea terenului în suprafață de 11493,00 mp.

Zona care face obiectul acestui studiu este un teren situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității Conform extrasului CF 112795, anexate la documentație, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor GHERASIM VIRGIL VIOREL SI GHERASI ANA-DENISA, întăbulare, drept de proprietate cu titlu de partaj, inițial cumpărare, dobândit prin partaj, cota actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”. La momentul actual pe terenul studiat nu există construcții dar parcela este traversată de rețele edilitare majore, inclusiv de o rețea electrică aeriană de 20kV. Beneficiarul dorește să creeze condițiile favorabile construirii unui ansamblu de locuințe colective, împreună cu valorificarea unui potențial spațiu verde de protecție și o amenajare de tip agrement și sportivă.

S-a pus în analiză și s-a decis crearea unui nou acces la strada Brandusei, prin extinderea străzii

Orlea si propunerea unei cai noi de circulatie denumite str. Propusa perpendiculara pe strada Orlea.

S-a propus construirea unei clădiri care va fi compartimentată astfel:

- la parter vor fi spații comerciale si 4 apartamente de locuit pe aripa ,
- la etajele 1,2 si Mansarda vor exista apartamente, rezultând astfel un număr de 42 de apartamente

Numărul maxim de apartamente vor fi calculate la faza D.T.A.C. în conformitate cu disponibilitatea de teren, adiacent construcției propuse si careia ii este necesara asigurarea locurilor de parcare conform prevederilor prezentului RLU și al normativelor de proiectare aplicabile la data solicitării autorizației de construire). Pentru acesta dezvoltare urbanistica se propune echiparea edilitara in system centralizat, cu acordul detinatorilor de retele stabilite prin avize de amplasament.

Datorita unui numar mare de apartamente propuse, se va asigura un spatiu verde sufficient dedicate comunitatii create, dar si dotari de interes public cu care acesti utilizatori sa se identifice.

Incinta se va amenaja cu aleii pietonale+promenada la strada, alei carosabile in incinta zonă pentru parcare a autoturismelor;

-la subsolul cladirii se propun 53 locuri de parcare dedicatelor rezidentilor cladirii;

-supraterean, in incinta delimitata de limitele constructiei se va amenaja o parcare cu 13 locuri de parcare;

-la extinderea strazii Orlea, se propun 5 locuri de parcare, dintre care 2 locuri de parcare pentru persoanele cu dizabilitati si 2 locuri de parcare pentru familie.

Necesarul de locuri de parcare va fi definit la următoarea fază de proiectare, cu respectarea prezentului R.L.U. si respectarea prevederilor N24/2022

Prezentul R.L.U. se va aplica de către:

- Proiectanți la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de executie;
- Autoritatile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizatiilor pentru construirea si functionarea obiectivului de investitie preconizat;
- Furnizorii de utilitati in vederea asigurarii infrastructurii edilitare necesare.

II . REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

4. Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

Terenul studiat se află situat în intravilanul localității Alba Iulia

4.3 Suprafete impadurite

Nu este cazul

4.4 Resursele subsolului

Se vor avea in vedere masuri de protectie a mediului atat pe timpul executiei lucrarilor cat si in functionarea propriu-zisa.

4.5 Resure de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

In zona studiată nu s-au identificat obiecte de patrimoniu natural sau construit care să necesite luarea unor măsuri speciale pentru protejarea acestora.

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul

5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si apararea interesului public.

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu au fost identificate terenuri cu riscuri naturale active.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

In apropierea a amplasamentului, pe suprafetele drumurilor publice se gasesc retele publice de utilitati (gaze naturale, electricitate, apa, canalizare etc) la care beneficiari se vor racorda.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Funcțiune propusă de locuințe colective este compatibilă cu funcțiunile prezente în zonă, Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de rețele.

In conformitate cu dispozitiile legale in vigoare, pe timpul executiei si al exploatarei lucrarilor proiectate, executantul si beneficiarul lucrarilor vor instala toate indicatoarele si mijloacele de protectie si de atentionare adecvate si vor executa toate marcasele necesare pentru protectie si avertizare, precum si cele pentru identificare in viitor a traseelor retelelor subterane proiectate si executate.

Lucrarile periculoase trebuie sa fie semnalizate, atat ziua cat si noaptea, prin indicatoare de circulatie sau tablii indicatoare de securitate, sau prin orice alte atentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarei lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarei lucrarilor toate prevederile legale (cuprinse in legi, decrete, norme, standarde, normative, prescriptii tehnice, instructiuni, etc.) care vor fi in vigoare la data respectiva, privitoare la protectia muncii, siguranta circulatiei si la prevenirea incendiilor, precum si masurile si indicatiile de detaliu cuprinse in piesele scrise si desenate ale proiectantului.

Masurile si indicatiile din proiect nu sunt limitative, executantul si beneficiarul urmand sa ia in completare si orice alte masuri de protectia muncii, de siguranta circulatiei si de PSI, pe care le vor considera necesare, sau pe care le vor solicita autoritatilor locale de specialitate (detinatori de retele subterane sau aeriene, organe de politie sau PSI, etc.) tinand seama de situatia concreta a lucrarilor din timpul executiei sau al exploatarei.

Intocmirea documentatiei pentru protectia muncii, siguranta circulatiei si prevenirea incendiilor pentru perioada de executie a lucrarilor, cade in sarcina executantului si se face in cadrul proiectului

de executie al organizarii lucrarilor.

Autoritatile locale abilitate vor urmări executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmărirea curentă a comportării în timp este o acțiune sistematică de observare, examinare și investigare a modului în care se comporta și reacționează construcția sub influența factorilor de exploatare și acțiunii agenților mediului înconjurător. Scopul acțiunii de urmărire este acela de stabilire și cunoaștere permanentă a stării tehnice a construcției în vederea stabilirii lucrarilor de întreținere și respectiv a lucrarilor de reparații necesare pentru aducerea structurii de rezistență a clădirii la condițiile tehnice corespunzătoare cerințelor de exploatare. Urmărirea curentă, sau supravegherea tehnică se aplică permanent, pe toată perioada de existență fizică a construcției.

Urmărirea curentă, în cazul construcțiilor, este completată cu urmărirea specială periodică, și în mod obligatoriu după fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamități naturale, etc.) care are drept scop stabilirea stării tehnice și utilizarea datelor pentru administrarea optimizată a clădirii.

Urmărirea curentă se efectuează prin examinare vizuală directă și dacă este cazul cu mijloace de măsurare de uz curent permanente sau temporare.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare al terenului propus prin PUZ este de 40%

5.7 Lucrări de utilitate publică

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

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

Prin PUZ se propune modernizarea și schimbarea traseului LEA 20kV pentru a putea transforma terenul aferent acestei rețele în teren construibil/amenajabil. Propunem traversarea acestei rețele prin subteran, ocolind obiectivul studiat CF 112795, și găsită o soluție de traversare în parteneriat cu DEER, pentru a evita și traversarea aeriană a Bulevardului Ion Lancranjan (pentru a putea fi făcută și mentenanța acestei rețele).

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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

Pentru toate categoriile de construcții se recomandă orientarea astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Se propun următoarele distanțe de retragere față de zona drumurilor:

- 5,00 m față de strada Propusă (5,50m pentru logii/balcoane și 8,50m pentru pereții exterior ai camerelor de locuit/spații comerciale/ mici ateliere);
- 10,00 m față de strada Orlea (categoria III);
- 18,00 m față de strada Brandusei;
- 25,00 m față de Bulevardul Ion Lancranjan;

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul

6.4 Amplasarea fata de cai ferate din administratia Companiei Nationale de Cai Ferate „CFR” -SA

Nu este cazul

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul

6.7. Amplasarea fata de aliniament

- In reglementarile urbanistice propune si se precizeaza o distanta de min. 10,00 fata de strada Orlea (faza 1 a PUZ); (in faza 2 a PUZ), fata de strada Propusa se propune o retragere fata de aliniament de 5,00m – (5,50m pentru logiile/balcoanele etajului 1 si 8,50 m pentru peretele exterior al cladirii) .
Acesta gesturi creeaza conditiile favorabile implementarii unei alei pietonale de tip Promenada.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe

Nu este cazul

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

- Amplasarea clădirilor pe parcelă va respecta limita edificabilului dată în planșele desenate;
- Se va respecta distanța minimă între clădiri, necesară intervențiilor în caz de incendiu (0,60m) si se va asigura accesul autospecialei de interventie de L=4,20m x h=4,20m;
- Cladirile vor fi amplasate in limitele edificabilului, conform plansei

nr.04 Reglementari Urbanistice astfel:

- la nord –proprietate privata-domeniu public de interes local Str. Brandusei-retragere -18,00 m suprapusa cu retragerea fata de Magistrala de Gaz – 20m din ax
- la sud – proprietate privata – domeniu public de interes local Str.Orlea, suprapusa cu retragerea fata de Magistrala de Apa – 3,00m respectiv 10,00m.
- la est – domeniu privat – Nr. Cad. 2669/6 - retragere -5,00 m
- la vest - proprietate privata cu Nr. Cad. 2663/3 și strada Propusa - retrageri – minim 5,00m respectiv 5,50m pentru logii/balcoane si 8,50 m pentru peretii exterior.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

- intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte ; distanta se poate reduce la jumatate in cazul incare pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

Amplasarea anexelor

- Nu este cazul

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

7.1 Accese carosabile

- Conform art. 25 si 26 din H.G. 525/1996 se vor asigura accese carosabile si pietonale, realizate

din str. Orlea cât și din Strada Propusa, conform plansei nr. 04 de Reglementari Urbanistice.

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private.
- -se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 4,20m latime si 4,20m inaltime.

7.2 Accese pietonale

- se vor amenaja accese pietonale în interiorul incintei la trecherile dintre domeniul public înspre interiorul conturului domeniul privat.

7.3 Accese persoane cu dizabilitati

- se vor amenaja accese sic ai de circulatie pentru persoanele cu dizabilitati in conformitate cu Normativul 051/2012;
- de asemenea, se v-a urmari o diferentiere mai fina intre pavajele pietonale si carosabilul asfaltat; recomandam ca trecherile intre suprafete sa aiba nu mai mult de 0,5cm pentru a face posibila trecerea cu scaunul rulant (bordure inclinate si rectificate cu completari de umplutura dupa asezarea straturilor de material mineral (ballast si nisip));

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Zona se afla intr-un complex edilitar de transport interjudetean.

Cladirea propusa v-a avea asigurate retelele edilitare in sistem centralizat, prin extinderea racordurilor la retelele existente, din vecinatatea parcelei (prelungirea strazii Orlea si implicit a retelelor edilitare componente ale acesteia).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Infrastructura de bransament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor, ascunse fata de spatial public.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public.

Viitorii rezidenti vor dispune de un spațiu interior al parcelei destinat colectării selective a deșeurilor conform legii si evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitatile urbane sunt:

- Comandarea studiilor si proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor si proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea retelelor edilitare, pana la amplasament, precum si autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea functionarii obiectivelor de investitie preconizate. Acest demers va fi urmat doar daca capacitatile existente in zona nu sunt suficiente. Studiile si proiectele respective se vor comanda si realiza, cu participarea furnizorilor de utilitati.
- Comandarea studiilor si proiectelor pentru racordarea si bransarea obiectivelor de
- investitie preconizate la retele edilitare, precum si autorizarea acestora. Studiile si proiectele
- respective se vor comanda si realiza, cu participarea furnizorilor de utilitati.
- Intocmirea si autorizarea proiectelor pentru instalatiile interioare, de la punctul de
- bransament / racord la consumator. Aceste lucrari se vor autoriza in cadrul D.T.A.C. Pentru cladiri si lucrari in incinta.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

- Rețelele edilitare sunt de utilitate publică astfel toti locuitori pot beneficia de racordarea la acestea.

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

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren.

Se permit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prin prezentul P.U.Z se propune:

- Parcela a trecut printr-un process de unificare a doua Nr. Cad 71494 si 76827:
- suprafata totala 11493,00mp
- În urma aprobării PUZ se va obține Certificatul de Urbanism și Autorizația de construire

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public – strada Orlea;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 8 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- Regim maxim de înălțime: P+2E+M, H max la cornisa=13,00m f.d. CTS

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

10.1. Parcaje.

- parcare autovehicolelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare apartament , iar în situația în care se solicită și alte funcțiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele funcțiuni.
- se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale în incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decat 5,00m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter.
- Daca este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim doua nivele supraterrane :
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzator normativelor și regulamentelor în vigoare si vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale si carosabile.
- Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numarul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe colective câte un loc de parcare/apartament rezultând un număr de 53 (subterane) +18 (supraterrane) locuri de parcare în incintă.

10.2. Spatii verzi plantate.

- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.

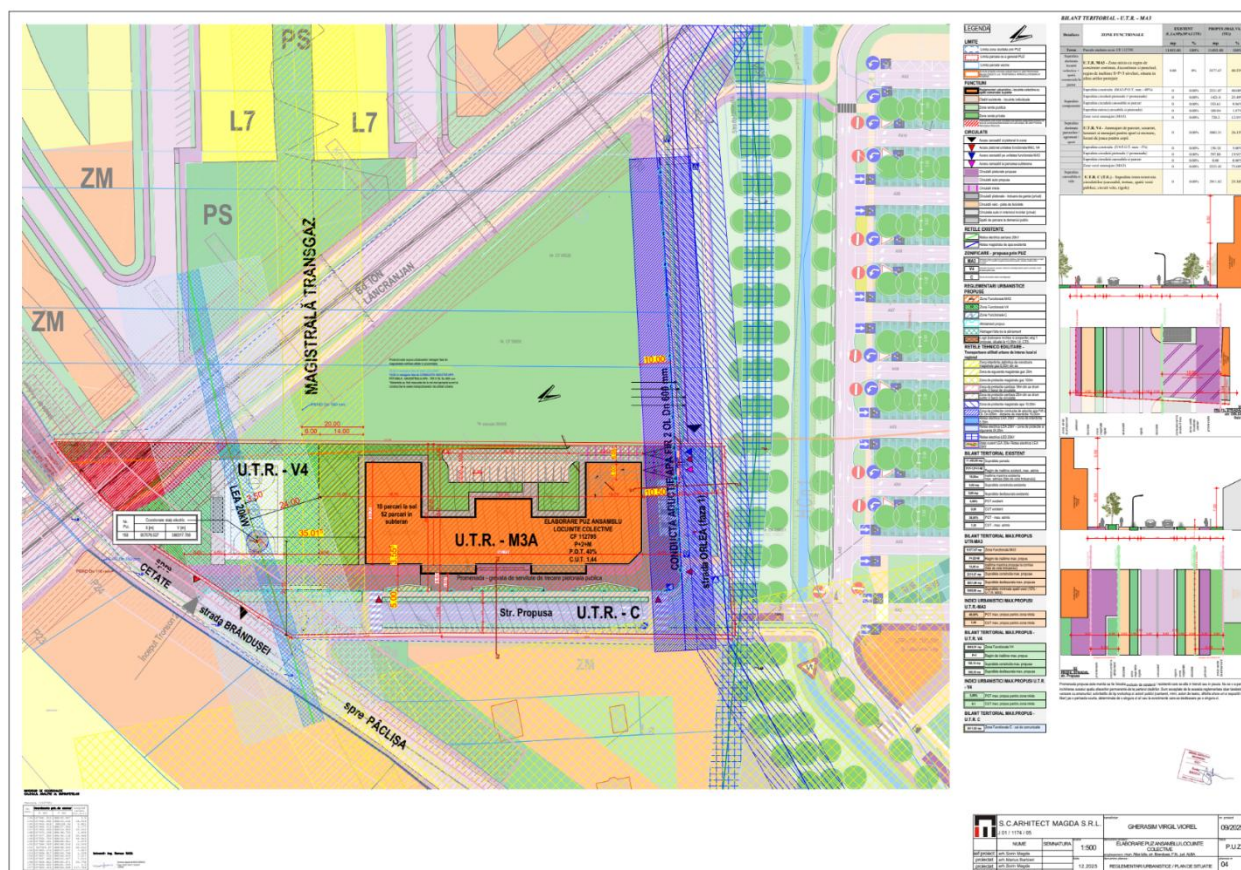
- parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

10.3. Imprejmuirile

- imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.
- se vor imprejmuir platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,5 m.

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin P.U.Z. se propune crearea unei zone funcționale pentru locuințe colective cu spații comerciale la parter, cu regim maxim de înălțime P+2E+M (păstrând volumetria construcțiilor existente pe sit).notat cu „MA3” si detaliat in planșă 04 Reglementări Urbanistice:



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

Schimbarea zonelor funcționale din UTR -L si La, UTR SP si SPA in UTR-MA3 si UTR V4- UTR MA3: Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu si punctual cu regim maxim de înălțime de P+2E+M niveluri si spații comerciale la parter, situate in afara ariilor protejate; respectiv UTR V4: - Amenajare de parcuri, scuaruri, terenuri si amenajari pentru sport si recreere, locuri de joaca pentru copii:

- **UTR MA3:** Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu si punctual cu regim maxim de înălțime de P+2E+M niveluri si spatii comerciale la parter, situate in afara ariilor protejate, locuințe cu partiu obișnuit si locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberele și dotări/ funcțiuni complementare locuirii.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei MA3

Aceste zone sunt ocupate in general de functiuni mixte care se desfășoară cu activități diverse simultane, locuirea fiind preponderenta (mai mult de 70% din aria desfasurata) iar la parterul locuinței se inițiază un dialog cu spațiul public (spatii comerciale, dotari publice).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ MA3

Articolul 1. Utilizari admise:

- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- spații multifuncționale (sediu firmă, birouri, etc.)
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii ,amenajari de sport pentru tineret .
- institutii, servicii si echipamente publice
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective si personale
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberele;

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- seviceile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele;
- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;

Articolul 3. Utilizari interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu, constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina;
- statii de intretinere auto-moto;
- curatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;

- platforme de precolectare a deeurilor urbane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- Sedii de firme sau firme cu program de functionare care depășeșc intervalul orar 8:00-22:00.

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Parcelele de teren reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal au o suprafață totala de 11493,00 mp.
- In eventualitatea alipirii a doua parcele distincte: ORDIN nr.600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de Recepție si înscriere in evidentele de cadastru si carte funciara :
- - Operatiunea care sta la baza unificării parcelelelor se organizează prin:

Solicitarea unui Certificat de Urbanism in scopul alipirii parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin prezentul PUZ se propune retragerea construcțiilor propuse, de orice natura, de la aliniamentul stabilit in plansa 04 REGLEMENTARI URBANISTICE.

Astfel retragerile clădirilor față de aliniament vor fi:

- La VEST - fata de proprietatea privata cu Nr. Parcela 2669/3 – 5m
 - Suprapusa cu retragerea de la aliniamentul strazii Propuse – 5,00m;
- La SUD - domeniul public strada Orlea: - 3m-;
 - Suprapusa cu retragerea fata de aliniamentul propus la strada Orlea - 10 m;

*Retragerile vor fi respectate cumulativ, dominanta fiind retragerea cu distanta cea mai mare, fata de aliniamentul propus prin plansa 04 REGLEMENTARI URBANISTICE;

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

- la NORD – domeniu public de interes local: - strada BRANDUSEI, colt pct. 132 – 23,77m perpendicular liniari;
- La EST - proprietate privata: - Nr. Parcela 2669/6 - 5,45m liniari (f.d. pct. Topo 108);
- La VEST – domeniu public de interes local str. Propusa: - 19.90 m (cel mai apropiat colt al parcelei, pct. topo 138);

- La SUD domeniu public de interes local str. Orlea – 25,80 m liniari (f.d. pct. Topo 135)

* Retragerile vor fi respectate cumulativ, dominanta fiind retragerea cu distanta cea mai mare, fata de aliniamentul propus prin plansa 04 REGLEMENTARI URBANISTICE;

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 in mod direct;
- se pot realiza pasaje si curte comuna private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu; in zona protejata curtile comune vor fi astfel amenajate incat sa pastreze permanent amprenta lotizarii anterioare;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu dificultati de deplasare;
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- În interiorul incintei, toate circulațiile carosabile și pietonale vor respecta normativele de proiectare existente la data emiterii certificatului de urbanism în vederea construirii.
- stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activitati, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- Amenajarea parcarilor va respecta prevederile HCL 451/2021 Regulamentul local privind investițiile publice și private în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia astfel:

a) Pentru locuințele colective se vor prevedea **pentru fiecare unitate de locuit minim 1 loc de parcare/garare** dacă unitatea de locuit are o **suprafață utilă mai mică de 66 mp** și **minim 2 locuri de parcare/garare** dacă are o **suprafață utilă mai mare de 66 mp**.

- Acestea vor fi asigurate și amenajate **pe terenul aferent imobilului proprietate privată** sau conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Alba Iulia în vigoare, pe terenul pentru care investitorul detine un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcarilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.

- În cazul locuințelor (clădirilor) care necesită peste 25 de locuri de parcare, **maxim 60%** dintre locuri vor fi **la nivelul solului**, în afara amprenteii construcțiilor.

- 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**. Concesiunea/ inchirierea locurilor nu se va suprapune cu altă concesiune pentru alte dezvoltări imobiliare, și se vor menține pe toată durată de folosință a construcției. Locurile de parcare nu se pot concesiona/ inchiria mai multor dezvoltatori/investitori și **nu se pot concesiona/ inchiria locuri de parcare ce sunt esențiale pentru dotările publice pe care le deserveșc**.

b) Numărul minim necesar de locuri de parcare/garare pentru locuire se va suplimenta cu un procent de **10% pentru vizitatori**.

Față de numărul minim de locuri de parcare stabilite prin alin. 1, lit. a) și b), se vor prevedea obligatoriu în cazul ansamblurilor de locuințe de peste P+2 nivele și cu minim 6 unități de locuit, **rastele pentru biciclete** având câte 1 loc pentru fiecare unitate de locuit.



Pentru construcții cu alte funcțiuni decât locuințe, se vor lua în calcul normele de dimensionare a parcărilor aferente respectivelor funcțiuni, prin asigurarea numărului locurilor de parcare aferente fiecărei funcțiuni în parte și amenajate pe terenul aferent imobilului proprietate privată.

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 de locuri de parcare/garare prevăzut prin prezentul regulament poate fi diminuat prin achitarea unei taxe speciale pentru un loc de parcare/garare nerealizat, pentru maxim 20% din numărul total al locurilor de parcare/garare necesare. Sumele se vor achita într-un cont special aparținând administrației publice, deschis prin dispoziție de primar. Sumele adunate în acest cont vor fi folosite exclusiv pentru dezvoltarea parcărilor publice din Alba Iulia. Această prevedere poate fi aplicată doar pentru cel de-al 2-lea loc de parcare/ unitate locativă (apartamentele peste 66mp).

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

- înaltimea maxima admisibila este de $P+2E+M$ – cu 13m la cornisa / atic (excluzand eventuala protective impotriva caderii-balustrada-) inaltime masurata de la CTS;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;
- Aspectul exterior al construcției poate fi pus în evidență de iluminat direct ambiental pe timp de noapte. Iluminatul se va realiza strict spre clădirea/ clădirile din cadrul prezentului PUZ si va tine seama de intimitatea vecinilor direcți precum si de confortul luminii ambientale nocturne generate, in cauza (orientativ 50lx - lumina calda).

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice precum si dispunerea vizibila a cablurilor CATV si a aparatelor de aer conditionat;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si deversarea lor pe spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;

- 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 minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;

Plantarea de arbori în parcurile de la nivelul solului

a) Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcurilor amenajate la nivelul solului sau de către entitățile care dețin în administrare parcuri amenajate la nivelul solului, a câte 1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului.

b) Arborii vor fi plantați lângă locurile de parcare aflate la nivelul solului, de regulă pe partea sudică a parcurii.

c) În cazul în care dispunerea locurilor de parcare la nivelul solului nu permite plantarea arborilor lângă locurile de parcare, copacii vor fi plantați în imediata apropiere, dar nu mai departe de perimetrul parcurii.

d) Hotărârea se va aplica prin includerea în autorizația de construire a numărului de arbori ce se impun a fi plantați în funcție de numărul de locuri de parcare.

e) Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 29.09.2025 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie 2017.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

Realizarea împrejmuirilor noi se recomanda a se face cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.60 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu (EST si latura NORDica - unde nu se propun accesele pe parcela). De asemenea, se vor prevedea cai de acces pentru accesele pietonale si auto, care vor fi delimitate conform legii, intr-o maniera contemporana (porți glisante, batante realizate din metal si uși de acces pietonale metalice).

In cazul reutilizării împrejmuirilor existente, acestea necesita îndeplinirea condițiilor de calitate precum rezistenta (A) si stabilitatea dar si de siguranță si accesibilitate in exploatare (D).

Pentru laturile de NORD si EST, unde sunt prezente imprejmuiri pe sit, se vor reabilita si reutiliza in forma actuala (limita opacă de 2m înălțime).

SECȚIUNEA III – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- Prin prezentul PUZ se propune modificarea zonelor functionale existente in PUZ aprobat cu nr. 244 din 2010, pentru parcela identificata prin nr.CF 112795.
- Parcela are o suprafata de 11493,00mp, suprafata care v-a sta la baza calcului indicilor urbanistici.

Se atașează planșă 04 REGLEMENTARI URBANISTICE:



SECTIUNEA IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (MA4 mixt)

Bilant teritorial propus:

BILANT TERITORIAL - U.T.R. - MA3

Detaliere	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (L,La,SPp,SPA,C(TE))		PROPUȘ (MA3, V4, C (TE))	
		mp	%	mp	%
Teren	Parcela studiata cu nr. CF 112795	11493.00	100%	11493.00	100%
Suprafata destinata locuirii colective + spatii comerciale la parter	U.T.R. MA3 - Zona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu si punctual, regim de inaltime S+P+3 niveluri, situata in afara arilor protejate	0.00	0%	5577.67	48.53%
Suprafete componente	Suprafata construita (MA3-P.O.T. max - 40%)	0	0.00%	2231.07	40.00%
	Suprafata circulatii pietonale (+promenada)	0	0.00%	1421.8	25.49%
	Suprafata circulatii carosabile si parcare	0	0.00%	555.61	9.96%
	Suprafata mixta (carosabila si pietonala)	0	0.00%	109.94	1.97%
	Zone verzi amenajate (MA3)	0	0.00%	720.2	12.91%
Suprafata destinata parcurilor / agrement / sport	U.T.R. V4 - Amenajari de parcuri, scuaruri, terenuri si menajari pentru sport si recreere, locuri de joaca pentru copii	0	0.00%	3003.51	26.13%
	Suprafata construita (V4-P.O.T. max - 5%)	0	0.00%	150.18	5.00%
	Suprafata circulatii pietonale (+promenada)	0	0.00%	597.88	19.91%
	Suprafata circulatii carosabile si parcare	0	0.00%	0.00	0.00%
	Zone verzi amenajate (MA3)	0	0.00%	2255.45	75.09%
Suprafata carosabila si velo	U.T.R. C (T.E.) - Suprafata teren rezervata circulatiilor (carosabil, trotuar, spatii verzi publice, circuit velo, rigole)	0	0.00%	2911.82	25.34%

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

Această reglementare se va aplica adăugării de constructii, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile pentru funcțiunile specificate propuse.

Echipamentele cladirilor se vor excepta de la calculul POT, fiind dimensionate si executate intocmai pentru funcțiunile pe care le vor deserve, anume echiparea edilitara centralizata si platforma pentru depozitarea temporara a deseurilor separata pe categorii conform legii.

Coefficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.44

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii construcțiilor existente sau al adăugării de noi construcții, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă și incluzând toate construcțiile existente si propuse.

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin intermediul prezentului **P.U.Z.** amplasamentul studiat va fi încadrat în zona funcțională **UTR-MA3 si UTR – V4** cu reglementările specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect,
arh. Sorin MAGDA

Întocmit,

arh. Marius BARBIERI
arh. Sorin MAGDA
stud.arh. Florian IANCU

Proiectant de specialitate,
arh. Marius BARBIERI

