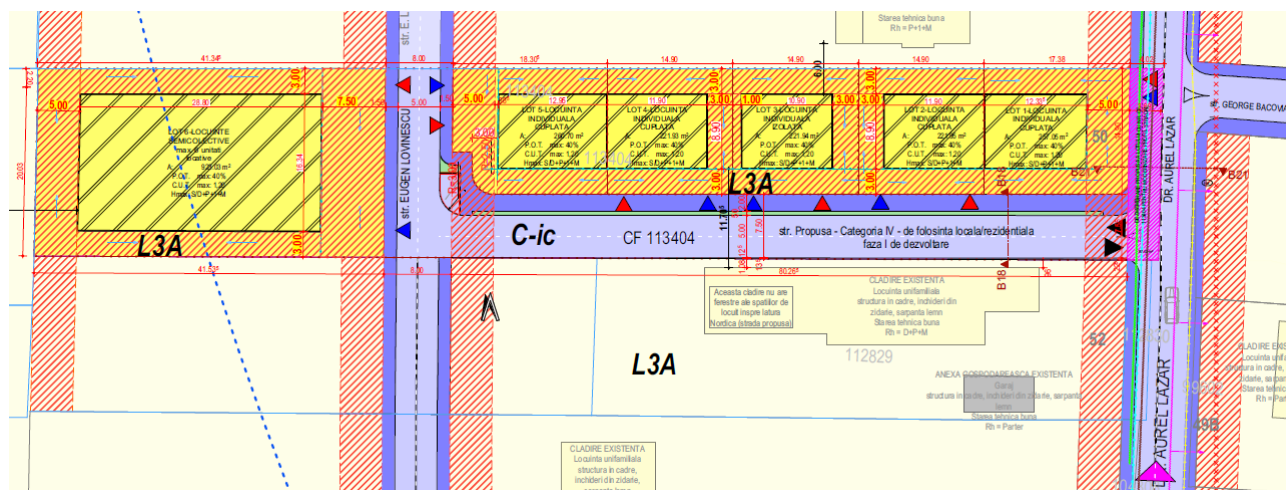
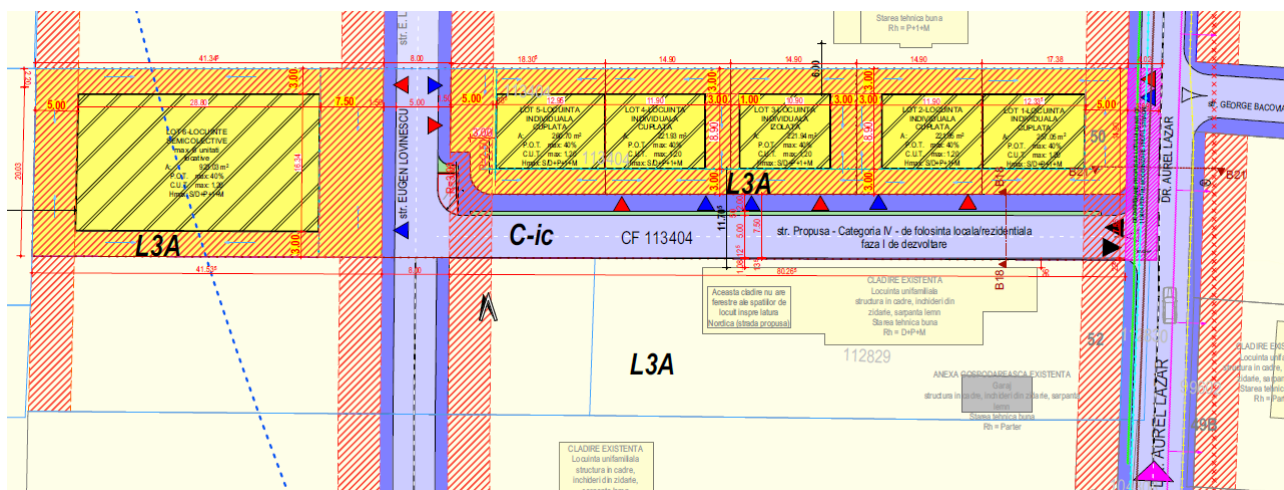


PLAN URBANISTIC ZONAL



ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

MEMORIU GENERAL



BENEFICIAR

GRECU MIHNEA-ION, GRECU DANIELA-OLIMPIA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, Str. DR. AUREL LAZAR, NR.50, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC ARHITECT MAGDA SRL

Alba Iulia, Str.TUDR VLADIMIRESCU, nr.57, Jud. Alba

DATA

august.2026



Pagina 2 din 33

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L3A IN SCOPUL
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE
REGLEMENTARI DIN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE

NR. PROIECT: 31/2025

FAZA DE PROIECTARE: FAZA - PUZ

SPECIALITATEA: URBANISM

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.DR. AUREL LAZAR,
NR.50, JUD. ALBA

BENEFICIAR: GRECU MIHNEA-ION, GRECU DANIELA-OLIMPIA
date de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Apulum , NR. 7, JUD.ALBA .

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

ŞEF PROIECT: arh. SORIN MAGDA

URBANISM: arh. SORIN MAGDA

DESESTAT: arh. Sorin MAGDA

stud.arh. Florian IANCU



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 COMISIA DE CIRCULATII
- AVIZ I.P.J. ALBA, SERVICIU RUTIER
- AVIZ I.S.U., FAZA DOCUMENTATIE DE URBANISM
- AVIZ/ACORD MINISTERUL CULTURII PRIN DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ALBA
- AVIZ ARHITECT SEF

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

Pagina 4 din 33

- Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ
- Date statistice
- Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică 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

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

PLANȘA 01.1: PLAN DE INCADRARE IN PUG APROBAT

PLANȘA 02: PLAN DE INCADRARE IN DOCUMENTATIILE DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

PLANȘA 02: PLAN TOPOGRAFIC

PLANȘA 03: SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:500

PLANȘA 04.1: CONCEPT PROPUS 01 / REGLEMENTARI URBANISTICE - SC. 1:500

PLANȘA 04.2: CONCEPT PROPUS 02 / REGLEMENTARI URBANISTICE - SC. 1:500

PLANȘA 05: REțele EDILITARE CONCEPT PROPUS 1 SC. 1:500

PLANȘA 05.1: REțele EDILITARE CONCEPT PROPUS 2 SC. 1:500

PLANȘA 06: PROPUNERI PRIVIND CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR – CONCEPT PROPUS 1 SC. 1:500

PLANȘA 06.1: PROPUNERI PRIVIND CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR – CONCEPT PROPUS 2 SC. 1:500

PLANȘA 07: MOBILARE URBANISTICA PROPUSA – CONCEPT PROPUS 1

PLANȘA 07.1: MOBILARE URBANISTICA PROPUSA – CONCEPT PROPUS 2

ANEXE: PERSPECTIVE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului : ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REAGLEMENTARI DIN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

AMPLASAMENT: LOC. ALBA IULIA, STR.DR. AUREL LAZAR, NR.50, JUD. ALBA

BENEFICIAR: GRECU MIHNEA-ION, GRECU DANIELA-OLIMPIA

adresa de contact: Localitatea Alba Iulia, str. Dr. Aurel Lazar, nr.50, jud Alba.

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: 31/2025

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : August 2026

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 SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE, si amenajarea terenului în suprafață de 3000,00mp.

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 113404 anexate la documentație, iar terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor GRECU MIHNEA-ION si GRECU DANIELA-OLIMPIA, întăbulare, 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. Terenul are acces reglementat la strada Dr. Aurel Lazar. Beneficiarul dorește crearea reglementarilor urbanistice care sa permita investitia in crearea unor locuințe individuale accesibile din strada Dr. Aurel Lazar. 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 Dr. Aurel Lazar

Se propune o strada pentru a face legatura cu strada propusa in documentatiile de urbanism aprobate anterior. Incinta se va amenaja cu aleii pietonale si carosabile, zonă pentru parcare autoturismelor in faza I de proiectare a strazii de categoria IV, cu folosinta de alee deservire locala. In faza II de proiectare a strazii se va urmarii dezvoltarea acesteia ca strada sensu nic si spatii verzi pe lateralele acesteia.

Scopul întocmirii Planului Urbanistic Zonal este aplicarea particularitatilor UTR L -stabilirea reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate- cu Z.F. L3A din aceeași familie, daca care sa reglementeze modul de ocupare al parcelelor, accesele si tipul de negociere in relatie cu strada si a relatiei intre constructii existente - propuse.

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.

Terenul nu este împrejmuit, accesul pietonal cât și cel auto se vor realiza din **strada propusă**, conexă străzii Dr. Aurel Lazar (acces nereglementat) cât și din strada Emil Lovinescu care însă nu este finalizată (latura de nord-vest a parcelei). Terenul este relativ plat, cu o ușoară pantă dominantă pe direcția Nord-Sud, și o înclinație ușoară pe direcția Vest-Est.

Pentru realizarea investiției descrisă mai sus se propune:

Obiectiv 1: Reglementarea zonei studiate prin PUZ, conform PUG Alba Iulia pentru parcelare, infrastructura și suprastructura prin particularitățile prevăzute în schițele conceptuale (dezmembrarea parcelei și stabilirea destinației fiecărei parcele rezultate).

Obiectiv 2: Reglementarea caii de acces la parcelatul propus, prin cedarea terenului aferent drumului propus care leagă str. Dr. Aurel Lazar de str. Emil Lovinescu. Prin compensare, pe acesta strada vor fi aduse utilitățile publice punctuale la fiecare parcelă.

Obiectiv 3: Reglementarea viitoarelor locuințe (asigurarea acceselor, asigurarea parcajelor, regim de înălțime, înălțime, gabarit, lungimi de fațadă, suprafață spațiului liber plantat - zona verde minimă - precum și materialele folosite, texturi, culori) prin RLU aferent PUZ.

Descriere detaliată Obiectiv 2:

FAZA I : Se dorește realizarea racordurilor pentru bransamentele la utilități, pe spațiu verde prevăzut în partea desenată a proiectului conform 04.1 și 04.2 CONCEPT PROPUȘ 1 și 2 / REGLEMENTARI URBANISTICE, iar strada de acces în zona, denumită preliminar “str. Propusă” să fie reglementată la categoria IV de folosință locală / rezidențială pentru această fază de dezvoltare.

Faza II: În momentul deschiderii străzilor prevăzute prin documentațiile de urbanism anterioare anume “PUZ APROBAT cu HCL 176 din 29/06/2020” (str. E. Lovinescu – conform REGLEMENTARI URBANISTICE) strada propusă pe parcelă beneficiarilor va deveni STRADA CU SENS UNIC de circulație auto, cu trotuare pietonale și spații verzi pe ambele părți ale sensului unic.

-Obiectivul 3 nu este condiționat de faza II de proiectare a străzii Propuse.-

Terenul reglementat va fi păstrat în zona funcțională cu denumirea L3A, are următorii indici urbanistici reglementați (conform PUG aprobat):

Suprafață de teren inițială: 3000,00 mp

Suprafața destinată infrastructurii și a profilului stradal de acces: 893,40 mp

Suprafața destinată locuirii : 2106,60 mp

a.Regim de inaltime

Regim de inaltime maxim pentru L3A: S/D+P+1+M (conform RLU ALBA IULIA).

Regim de înălțime propus ilustrat in partea desenata: S/D+P+M (din condițiile de retragere minime fata de limitele parcelei);

Inaltime maxima la cornisa : 6m (S/D+P+M) masurata de la cel mai jos punct al terenului, in cazul construirii cu subsol sau demisol.

Inaltime maxima la cornisa: 9m (S/D+P+1+M) masurata de la cel mai jos punct al terenului, in cazul construirii cu subsol sau demisol. (in acest caz, retragerile fata de limitele laterale vor creste proportional cu înălțimea, pentru înălțime de 9m la cornișă, retragerea fata de limitele laterale si limita posterioara nu vor fi mai mici de 4,5m fata de aceasta limita). (solutie care nu este fezabila in situatia prezentului PUZ)

b.Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim 40%.

Procent de ocupare propus : 40% (NESCIMBAT)

c.Coeeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - se stabilește in funcție de regimul de înălțime aferent construcțiilor propuse:

Coeeficient de utilizare a terenului (CUT) de maxim: 1,20 (S/D+P+1+M).

Coeeficient de utilizare a terenului (CUT) propus: 1,20 (S/D+P+1+M) (NESCIMBAT).

Odata cu propunerea inaintata inspre Primaria Municipiului Alba Iulia aceasta 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;

1.3. Surse documentare

La elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru " ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE" s-au studiat urmatoarele documentatii:

- Plan Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia si Regulamentul Local de Urbanism;
- Planul urbanistic zonal aprobat cu HCL 176 din 2020;
- 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 113404, anexat la documentație, terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor GRECU MIHNEA-ION si GRECU DANIELA-OLIMPIA, întâbulare, drept de proprietate cu titlu de partaj, initial cumparare, dobândit prin partaj, cotă actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

Parcela pusa in discutie este libera de constructii, constransa de prezenta locuintelor prezente in proximitate (vecini directi) si poate participa activ la zonificarea propusa prin PUG prin aplicarea prevederilor L3A asupra configuratiei parcelarului propus.

Terenul pe care beneficiarul dorește construirea locuințelor individuale este o initiativa de dezvoltare durabila a micro-zonei avute in vedere. Zona castiga daca se v-a realiza deschiderea drumului de legatura care sa faciliteze transportul local in relatie cu municipalitatea, drum denumit in planse si reglementat prin documentatii anterioare str. E. Lovinescu.

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 se afla in proximitatea unor zone de protectie respectiv:
 - Zona de protective a statiei METEO (raza de 500m)
 - Zona de protectie a bunului cultural universal : Necropola de inhumatie/ zid de incinta, cod: 1026.09 .

Regimul economic

- Folosință actuală: curți construcții, construcții industriale și edilitare, S= 3000,00 ;
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism conform PUZ aprobat cu HCL 176 din 2020:
UTR – L3A- subzona functionala a locuintelor individuale si colective, zona de construire locuinte.
UTR- C – Cai de comunicatie rutiera
- destinația stabilită prin documentațiile de urbanism conform PUG aprobat cu HCL 158 din 2014 prelungita valabilitatea cu HCL 157/29.04.2024: L3A SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1si P+1+M SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE CU P, P+1si P+1+M IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT, CUPLAT SI INSIRUIT SITUATE IN AFARA ZONELOR DE PROTECTIE.
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Dr. Aurel Lazar.
- Regimul de aliniere a constructiilor fata de strada – conform PUZ aprobat cu HCL 176 din

Pagina 4 din 33

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI IN ZONA L3A IN SCOPUL
CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

2020.

- Retragerile fata de proprietatile vecine -conf. Regulament de urbanism PUZ aprobat si cod civil.
- Rețele existente în zonă: energie electrica, apa, canalizare, gaz, (care sunt propuse a fi extinse in sistem descentralizat).
- 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 tenis;
- situarea la o distanta de 700m fata de obiectivul Cetatea Alba Carolina;
- in apropierea statiilor de transport public un comun (autobuz);



Vecinatatile amplasamentului:

Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate redusa.

Conform normativului NP 074/2014 “*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*”, amplasamentul studiat se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scazut - punctaj 7.

Condițiile geotehnice si geomecanice:

- adancimea maxima de inghet: 80-90 cm, conform STAS 6054/1977
- Cota de fundare se recomanda a fi 1.00-1.10m de la nivelul Ts/Tn
- presiunea conventionala 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 $T_c=0.7\text{sec}$.

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 E. Lovinescu, care comunică și cu alte străzi din jur.

Aceste relaționări se propun a fi realizate cu ajutorul vehiculelor, autovehiculelor și nu în ultimul rând, pe care pietonală.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

- Pe terenul studiat nu se regăsesc construcții, dar zona a fost reglementată prin PUG aprobat și prelungit cu HCL 157 din 29.04.2024.

Relaționări între funcțiuni.

- Funcțiunea ce se propune prin PUZ este cea de locuire individuală familială (permanentă sau închiriere), de dimensiuni mici conform PUG.
- Această funcțiune este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă deoarece vecinii direcți sunt de asemenea locuințe individuale familiale și unifamiliale.

Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

- zona este în curs de modernizare și dezvoltare;

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona este înscrisă în teritoriul constructibil al municipaliității și este favorizat de existența căilor de acces în zonă prin care relaționează urba și prezenta rețelelor edilitare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine.

- Prin PUZ propus, se pune în discuție asigurarea cu servicii a zonei, prin intermediul operatorilor economici privați.

Existența unor riscuri naturale în 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 disfuncționalități punctăm următoarele:

- Lipsa unui acces direct din calea de circulație "str. Dr. Aurel Lazar".
- Dezvoltarea străzii E. Lovinescu respectiv continuitatea sa înspre nodul de circulație din partea de Sud, pe parcela beneficiarului;
- Continuitatea rețelelor edilitare aflate în proximitate, pe strada Dr. Aurel Lazar;
- Continuitatea regimului de înălțime prezent în vecinătatea indirectă a sitului, din rațiuni economice și din rațiuni de preluare a tipului de locuire preferat de utilizatorii contemporani (locuirea semicolectivă, mai accesibilă economic și avantajoasă ca mod de trai și negociere cu domeniul public);
- Apropierea de artere de circulație intense (viitorul Bulevard Ion Lancranjan și strada Brandusei);

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată nu este echipată din punct de vedere edilitar, dar vecinătatea acesteia, sunt prezente rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, alimentare cu energie electrică, telecomunicații și

rețea de distribuție a gazelor naturale.

Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se inițiază de fapt o analiză preliminară pentru stabilirea capacității rețelelor existente în zonă și 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 față de factorii generatori fiind:

Factorii de poluare a mediului natural sunt și cei generați de traficul auto de pe căile rutiere propuse sau învecinate.

-Diminuarea efectului de îngheț al solului pe perioada iernii (implicit a fundațiilor)- se vor respecta recomandările studiului geotehnic, care detaliază natura terenului și evidențiază condițiile geotehnice de fundare pentru construcții. Concluziile și recomandările studiului geotehnic vor genera soluții pentru determinarea adâncimii de fundare în funcție de presiunea convențională și de ceilalți coeficienți rezultați din buletinele anexate studiului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

NU ESTE CAZUL

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

NU ESTE CAZUL

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

NU ESTE CAZUL

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

NU ESTE CAZUL

2.8. Opțiuni ale populației

Puncte de vedere ale populației

Documentația va fi supusă consultării populației conform prevederilor ordinului 2701/2010 unde populația poate să-și exprime eventualele observații/comentarii cu privire la realizarea proiectului propus.

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

- administrația locală consideră oportună realizarea construcției deoarece această investiție aduce o schimbare benefică zonei și peisajului arhitectural al zonei.
- S-a recomandat studierea unei zone ample, cuprinsă între strada E.Lovinescu la Est, strada Tudor Arghezi la Sud, strada E. Lovinescu la Nord și strada Dr. Aurel Lazar la Vest.

Punct de vedere al elaboratorului documentației privind solicitările beneficiarului și felul cum urmează a fi soluționate acestea în cadrul PUZ.

- Proiectantul apreciază oportună realizarea investiției propuse deoarece va influența favorabil dezvoltarea teritoriului constructibil și construit al zonei în care este situat obiectivul studiat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografică la scară 1:500 a determinat cunoașterea precisă a planimetriei, indicând un teren relativ plat. Pe o distanță de 130,00 metri liniari se remarcă o diferență de nivel de 1,80m. Punctul maxim fiind pe latura de Est, iar punctul minim pe latura de Vest.

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 **UTR-L3A-** subzona locuințelor individuale si semicolective în regim izolat, cuplat, înșiruit, construirea este conditionata la un anumit procent din suprafata libera disponibila a parcelarului propus, cat si o anumita limita de inaltime care nu poate fi depasita.

Regim de inaltime maximal – S/D+P+1+M (pastrându-se regimul de inaltime al parcelelor vecine, fără posibilitatea modificarii). Inaltimea constructiilor cat si celalalte reglementari care fac referire la rapoarte construit-liber, reglementari in materie de retrageri fata de limitele proprietatii, retragerile intre constructii, aspectul constructiilor, cumulativ, fac parte din caracterul general al zonei.

POT maximal =40% pentru functiuni de locuire

CUT maximal = 1,20

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 Dr. Aurel Lazar (prin extinderea strazii), si se propune alinierea la strada E. Lovinescu si la strada Propusa prin care vor reglementa accesele la parcelarul propus.

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

Conform plansa 04.1 CONCEPT PROPOS 1 / REGLEMENTARI URBANISTICE:

Pentru reglementarea amplasamentul studiat se propun urmatoarele:

Obiectiv 1:Reglementarea zonei studiate prin PUZ, conform PUG Alba Iulia pentru parcelare, infrastructura si suprastructura prin particularitatile prevăzute in schițele conceptuale (dezmembrarea parcelei si stabilirea destinatei fiecărei parcele rezultate).

Obiectiv 2: Reglementarea caii de acces la parcelatul propus, prin cedarea terenului aferent drumului propus care leagă str. Dr. Aurel Lazar de str. Emil Lovinescu. Prin compensare, pe acesta strada vor fi aduse utilitatiile publice punctuale la fiecare parcela.

Obiectiv 3: Reglementarea viitoarelor locuințe (asigurarea acceselor, asigurarea parcajelor, regim de înălțime, înălțime, gabarit, lungimi de fațadă, suprafață spațiului liber plantat - zona verde minima - precum și materialele folosite, texturi, culori) prin RLU aferent PUZ.

Descriere detaliată Obiectiv 2:

FAZA I : Se dorește realizarea racordurilor pentru bransamentele la utilități, pe spațiu verde prevăzut în partea desenată a proiectului conform 04 și 04.1 CONCEPT PROPUȘ 1 și 2 / REGLEMENTARI URBANISTICE, iar strada de acces în zona, denumită preliminar “str. Propusă” să fie reglementată la categoria IV de folosință locală / rezidențială pentru această fază de dezvoltare.

Faza II: În momentul deschiderii strazilor prevăzute prin documentațiile de urbanism anterioare anume “PUZ APROBAT cu HCL 176 din 29/06/2020” (str. E. Lovinescu – conform REGLEMENTARI URBANISTICE) strada propusă pe parcela beneficiarilor va deveni STRADA CU SENS UNIC de circulație auto, cu trotuare pietonale și spații verzi pe ambele părți ale sensului unic.

-Obiectivul 3 nu este condiționat de faza II de proiectare a strazii Propuse.-

Terenul reglementat va fi păstrat în zona funcțională cu denumirea L3A, are următorii indici urbanistici reglementați (conform PUG aprobat):

Suprafață de teren inițială: 3000,00 mp

Suprafața destinată infrastructurii și a profilului stradal de acces: 893,40 mp

Suprafața destinată locuirii : 2106,60 mp

a. Regim de înălțime

Regim de înălțime maxim pentru L3A: S/D+P+1+M (conform RLU ALBA IULIA).

Regim de înălțime propus ilustrat în partea desenată: S/D+P+M (din condițiile de retragere minime față de limitele parcelei);

Inălțime maximă la cornișă : 6m (S/D+P+M) măsurată de la cel mai jos punct al terenului, în cazul construirii cu subsol sau demisol.

Inălțime maximă la cornișă: 9m (S/D+P+1+M) măsurată de la cel mai jos punct al terenului, în cazul construirii cu subsol sau demisol. (în acest caz, retragerile față de limitele laterale vor crește proporțional cu înălțimea, pentru înălțime de 9m la cornișă, retragerea față de limitele laterale și limita posterioară nu vor fi mai mici de 4,5m față de această limită). (soluție care nu este fezabilă în situația prezentului PUZ)

b. Procent de utilizare a terenului (P.O.T.)

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim 40%.

Procent de ocupare propus : 40% (NESCIMBAT)

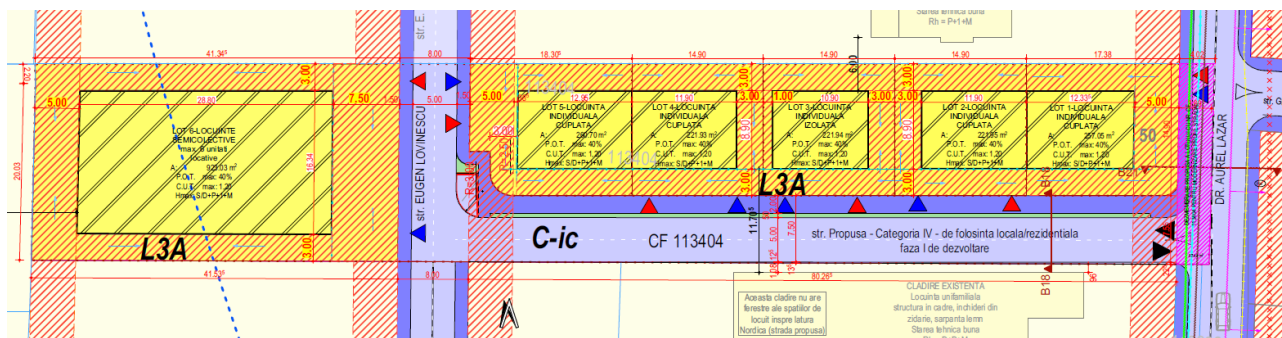
c. Coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.) - se stabilește în funcție de regimul de înălțime aferent construcțiilor propuse:

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) de maxim: 1,20 (S/D+P+1+M).

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) propus: 1,20 (S/D+P+1+M) (NESCIMBAT).

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 Dr. Aurel Lazar:	5,00m
La strada E. Lovinescu:	5,00m (minim)
La strada Propusa:	5,00m

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

Retragerile fata de aliniament reprezintă un subiect care v-a fi respectat cu strictețe.

Retragerile **fata de drumurile publice(aliniament)** se vor executa la distanta cerută prin PUZ, de **5m**.

Retragerile **fata de limitele laterale si posterioare** se vor executa la distanta cerută prin PUZ de **3m** minim, indiferent de regimul de înălțime. Dacă jumătatea de înălțime la cornișă a unei construcții propuse depășește valoarea distantei de 3m, acea construcție **se v-a retrage ca atare cu h/2** din înălțimea ei la cornișă fata de limitele de proprietate laterale si limita de proprietate posterioară.

4. Stabilirea indicatorilor urbanistici maximali:

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

CUT maximal = 1,20

Regim maxim de inaltime: **S/D+P+1E+M, și Hstreasina / cornisa / atic 9,00m**

Bilant teritorial propus:



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

BILANT TERITORIAL AL CONCEPT PROPUȘ 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE— pentru zonificarea funcționala CF 113404, Alba Iulia, Alba; U.T.R. L3A+C-ic					
Detaliere	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
Zonificare Parcela	UTR - L3A - Zona de locuințe individuale și semicollective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara arilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat	3000	100.00%	2106.60	100.00%
Suprafete	Suprafata CONSTRUITA (L3A - P.O.T. max 40%)	0.00	0.00%	842.6	40.00%
	Suprafata circulației pietonale (L3A)	0.00	0.00%	231.98	11.01%
	Suprafata circulației mixte + parcare (L3A)	0.00	0.00%	400.02	18.99%
	Zone verzi amenajate - min 30% (L3A)	0.00	0.00%	632.00	30.00%
	Suprafata desfasurata concept propus	0.00		2527.76	
Indici urbanistici	P.O.T. (L3A)	40.00%		40.00%	
	C.U.T. (L3A)	1.20		1.20	
Zonificare Parcela	U.T.R. - C-ic - Zona cailor de comunicație rutiera, (auto și pietonal, suprapusa cu zona pentru asigurarea bransamentelor și a racordurilor tehnico-edilitare din zona)	0	0.00%	893.40	100.00%
Suprafete	Modernizare drum public Dr. Aurel Lazar	0.00	0.00%	87.44	9.79%
	Suprafata circulației pietonale (C-ic)	0.00	0.00%	56.05	6.27%
	Suprafata circulației mixte + parcare (C-ic)	0.00	0.00%	837.35	93.73%
	Zone verzi amenajate (C-ic)	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Suprafata desfasurata concept propus	0.00		0.00	
Indici urbanistici	P.O.T. (C-ic)	0.00%		50.00%	
	C.U.T. (C-ic)			0.50	
TOTAL MA3+L3A		3000.00	100.00%	3000.00	100.00%
Zonificare Parcela	UTR L3A + C-ic	0.00	100.00%	3000.00	100.00%
Suprafete	Suprafata construita	0.00	0.00%	842.60	28.09%
	Suprafata circulației pietonale	0.00	0.00%	288.03	9.60%
	Suprafata circulației auto + parcare	0.00	0.00%	1237.37	41.25%
	Zone verzi amenajate	0.00	0.00%	632.00	21.07%
	Suprafata desfasurata	0.00		0.00	
Indice urbanistici	P.O.T.	0%		40.00%	
	C.U.T.	0		1.20	

Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena

cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 al Ministerului Sanatatii. Din punct de vedere al normelor P.S.I. se vor respecta distantele de siguranta între cladiri (constructii vecine) conform Normativului P118/1998. Solutia propusa a avut în vedere prevederile normativelor actuale cu privire la forma și dimensiunile constructiilor, a cailor de comunicatii terestre, a drumurilor de deservire locala, a necesarului de parcaje, etc.

Din punct de vedere igienico-sanitar edificabilul propus este prevazut cu urmatoarele distante fata de constructiile existente din vecinatate:

La Nord, fata de proprietatea private identificata cu CF 84450: **6,00m**
La Sud, fata de proprietatea private identificata cu CF 112829: **11,70m**
La Vest, fata de proprietatea private identificata cu CF 79396 : **6,00m**

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul este echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul “Situatie existenta”; prin urmare, investitia propusa va avea asigurata alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, prin extinderea și bransarea la rețelele publice de distribuție existente în zona pentru fiecare parcela propusa (bransament). Terenul nu este echipat edilitar.

Alimentarea cu apa potabila

Alimentarea cu apa a constructiilor se va realiza prin intermediul unui bransament PEHD 40, PN10, SDR17 din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului

Reteaua de canalizare :

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta apoi deversată în rețeaua centralizată a localității. Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor si evacuate la spatiile verzi prin rigole cu capac antiderapant, pentru a evita alunecarea pe suprafetele 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 distributie existenta in proximitate.

Totodata, **se propune** modernizarea rețelei aeriene de transport energie electrica, pentru a elibera spatial supratran. Propunerea consta in traversarea pe o directie alternativa, subterana.

Asigurarea agentului termic:

Alimentarea cu gaze naturale se va realiza din rețeaua de distributie existenta in proximitate

In noul imobil se va realiza o instalatie de utilizare gaze naturale în regim de presiune joasa pentru alimentarea cu gaze naturale a centralei termice, instalate in încăperea cu destinația centrală termică (datorita sistemului centralizat propus).

Gestionarea deșeurilor

Deseurile vor fi colectate selectiv si exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia, cu un operator autorizat, contractul de ridicare periodica a deseurilor. Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol si in subsol. Platforma parcarii si platformele betonate vor fi astfel alcatuite pentru evitarea poluarii solului cu produse petroliere (cu geocompozite de drenaj).

In vederea ridicarii si colectarii deseurilor de tip menajer rezultate din activitate se prevad Europubele.

Gospodaria de gunoi va fi prevazuta cu un container de rezerva, urmand ca ridicarea acestora sa se faca periodic de catre utilajele specifice ale firmelor de specialitate. Europubelele vor fi amplasate intr-un tarc inchis cu panouri din tabla perforata, pe toate laturile si deasupra (capac).

Astfel se impiedica accesul animalelor nesupravegheate sau a persoanelor neautorizate.

3.7. Protecția mediului

Prezenta documentatie de PUZ raspunde si din punct de vedere al protectiei mediului

Prin reglementarea in cadrul fiecarei parcele de teren al unui minim necesar de 30% spatiu verde plantat, destinat fiecarui rezident al parcellarului propus. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii in conditii optime a tuturor activitatilor ce vor fi desfasurate pe teritoriul PUZ. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii.

Modelarea zonala propusa creaza toate premisele pentru protectia mediului, in contextul urban dat, cu conditia respectarii prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea si transportarea deseurilor, precum si la factorii de potential 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**

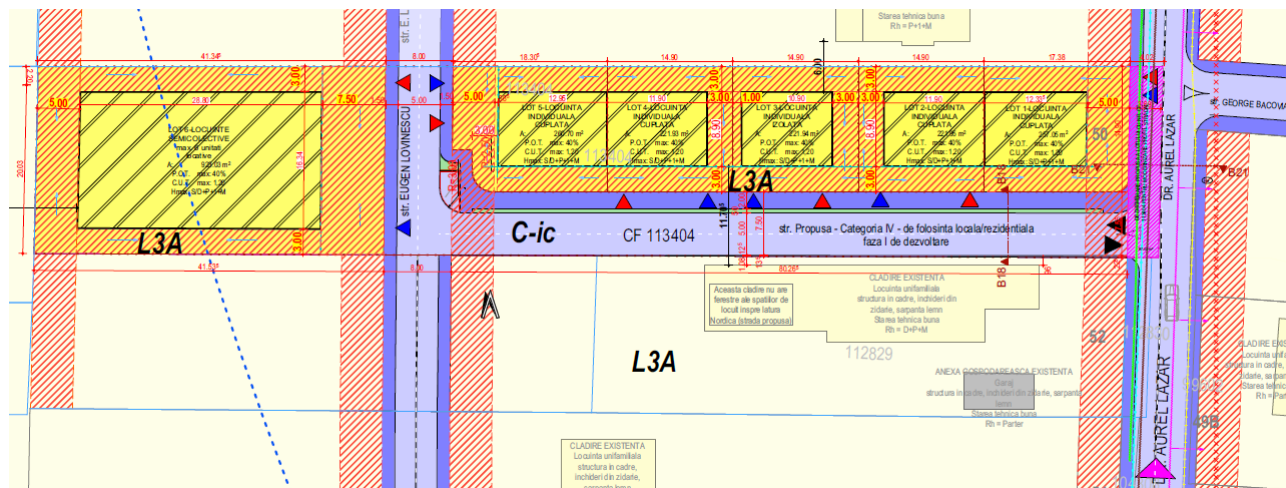
**Întocmit,
arh. Sorin MAGDA
stud.arh. Florian IANCU**

**Proiectant de specialitate,
arh. Sorin MAGDA**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBARE REGLEMENTARI DIN ZONA L3A IN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE



BENEFICIAR

GRECU MIHNEA-ION SI GRECU DANIELA-OLIMPIA

ADRESA AMPLASAMENT

LOC. ALBA IULIA, STR.DR. AUREL LAZAR, NR.50, JUD. ALBA

PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC ARHITECT MAGDA SRL

Alba Iulia, Str. Tudor Vladimirescu, nr.57, Jud. Alba

AUGUST 2026



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 retele edilitare



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

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 constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmuiiri 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 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.

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru „ELABORARE P.U.Z. PENTRU SCHIMBAREA REGLEMENTĂRIILOR DIN ZONA L3A ÎN SCOPUL CONSTRUIRII DE LOCUINTE INDIVIDUALE”, și amenajarea terenului în suprafață de 3000,00 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 113404, anexate la documentație, terenul este proprietatea privată a beneficiarilor GRECU MIHNEA-ION ȘI GRECU DANIELA-OLIMPIA, întâbulare, drept de proprietate cu titlu de partaj, inițial cumpărare, dobândit prin partaj, cotă actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”. La momentul actual pe terenul studiat nu există construcții dar parcela și parcela nu este traversată de rețele edilitare majore. Beneficiarul dorește să creeze condițiile favorabile construirii unui ansamblu de locuințe individuale, împreună cu valorificarea unui potențial spațiu verde aferent fiecărei locuințe.

S-a pus în analiză și s-a decis crearea unei noi străzi de legătură, prin extinderea străzii E. Lovinescu.

S-a propus construirea unor clădiri de locuințe în regim izolat sau cupate.

Numărul de parcaje final vor fi calculate la faza D.T.A.C. în conformitate cu disponibilitatea de teren, adiacent construcțiilor propuse și carora le sunt necesare asigurarea locurilor de parcare conform prevederilor prezentului RLU (în funcție de suprafața locative) și al normativelor de proiectare aplicabile la data solicitării autorizației de construire. Pentru acesta dezvoltare urbanistică se propune echiparea edilitară în sistem descentralizat, cu acordul detinatorilor de rețele stabilite prin avize de amplasament.

Incinta fiecărei parcele se va amenaja cu aleii pietonale, alei carosabile și zonă pentru parcare autoturismelor;

-la extinderea strazii E. Lovinescu, se prevăd 2 faze de proiectare. În prima fază trebuie asigurat acordul proprietarilor pentru a lua la cunoștință trecerea terenurilor în domeniul public (dezmembrarea parcelei), iar în a doua fază, crearea profilului stradal (strada de categorie IV de deservire locală- str. E. Lovinescu).

Necesarul de locuri de parcare va fi definit cu respectarea prezentului R.L.U. și respectarea prevederilor N24/2022

Conform prevederilor economice ale planului de dezvoltare a municipaliității (anexa I), numărul de locuri de parcare se stabilește în relație cu suprafața construită a apartamentelor propuse (în cazul locuințelor semicolective) anume:

- Dacă suprafața construită este mai mică de 66mp – necesită 1 loc de parcare;
- Dacă suprafața construită este mai mare de 66mp – necesită 2 locuri de parcare;

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

- Proiectanții la întocmirea documentațiilor tehnice în fazele D.T.A.C., P.T și de execuție;
- Autoritățile publice la emiterea avizelor, acordurilor, autorizațiilor pentru construirea și funcționarea obiectivului de investiție preconizat;
- Furnizorii de utilități în vederea asigurării infrastructurii edilitare necesare.

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

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

4.1 Terenuri Agricole în 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 în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

În 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 siguranța construcțiilor și 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 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul

5.4 Asigurarea echipării edilitare

În apropierea a amplasamentului, pe suprafețele domeniului public se regăsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, apă, canalizare etc) care necesită racordarea viitorului parcelar la care beneficiarii își vor bransa construcțiile și amenajările.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

Funcțiunea propusă de locuire cu grad mic de densificare este compatibilă cu funcțiunile prezente în zonă, anume locuire individuală și semicolectivă (însiruite, cuplate, semicolective) Autorizația de Construire se va emite după obținerea avizelor de amplasament eliberate de detinatorii de rețele.

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, împrejmuiri) etc.

Executarea lucrărilor de construire în zonele de protecție ale traseelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, de comunicație și a altor asemenea rețele de infrastructură este interzisă. Lucrările de infrastructură din preajma rețelelor edilitare, a racordurilor sau a bransamentelor se vor executa exclusiv manual.

În conformitate cu dispozițiile legale în vigoare, pe timpul execuției și al exploatării lucrărilor proiectate, executantul și beneficiarul lucrărilor vor instala toate indicatoarele și mijloacele de protecție și de avertizare adecvate și vor executa toate marcajele necesare pentru protecție și avertizare, precum și cele pentru identificare în viitor a traseelor rețelelor subterane proiectate și

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 attentionari speciale, in functie de situatia concreta din timpul executiei sau a exploatarii lucrarilor proiectate.

Executantul si beneficiarul lucrarii vor respecta in timpul executiei si exploatarii 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 exploatarii.

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 curenta a comportării in timp este o actiune sistematica de observare, examinare si investigare a modului in care se comporta si reactioneaza constructia sub influenta factorilor de exploatare si actiunii agentilor mediului inconjurator. Scopul actiunii de urmarire este acela de stabilire si cunoastere permanenta a starii tehnice a constructiei in vederea stabilirii lucrarilor de intretinere si respectiv a lucrarilor de reparatii necesare pentru aducerea structurii de rezistenta a cladirii la conditiile tehnice corespunzatoare cerintelor de exploatare. Urmărirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei.

Urmărirea curenta, in cazul constructiilor, este completata cu urmarirea speciala periodica , si in mod obligatoriu dupa fiecare eveniment deosebit (incendiu, calamitati naturale, etc.) care are drept scop stabilirea starii tehnice si utilizarea datelor pentru administrarea optimizata a cladirii.

Urmărirea curenta se efectueaza prin examinare vizuala directa si daca este cazul cu mijloace de masurare de uz curent permanente sau temporare.

6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea fata de punctele cardinale

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, prezentate in Anexa nr. 3 la H.G. 525/1996.

Pentru toate categoriile de constructii se recomanda orientarea astfel incat sa se asigure insorirea adecvata a spatiilor pe perioada zilei.

6.2 Amplasarea fata 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 distante de retragere fata de zona drumurilor:

- **5,00 m** fata de strada Propusa;
- **5,00 m** fata de str. E.Lovinescu (la aceasta strada, in partea de Vest, se propune o locuinta retrasa cu 7,50m din ratiuni de imagine si ceea ce priveste amenajarea de parcaje/ alei/ spatii verzi;
- **5,00 m** fata de strada Dr. Aurel Lazar;

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 propuse se precizeaza o distanta de min. **5,00** fata de strada Propusa.
- Pentru terenul situat in partea de Vest a parcellarului propus, se recomanda o retragere de 7,50m fata de strada E.Lovinescu, in ambele situatii (plansele 04.1 si 04.2 (locuinte individuale/locuinte cuplate/ semicolective)

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 de $h/2$ pentru constructii, cat si o distanta minima necesară intervențiilor în caz de incendiu (0,60m) fata de limita de proprietate. Se v-a asigura accesul autospecialei de interventie de $L=4,20m \times h=4,20m$;
- Cladirile se vor amplasa la un minim de 3m fata de limitele laterale ale parcelelor.
- Pentru limita posterioara a parceleor se prevede o retragere de 5,00m pentru a face posibila amenajarea de spatii verzi pentru diminuarea efectelor negative ale microclimatului local.

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 jumătate in cazul in care 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. Dr. Aurel Lazar, Str. Propusa cât și din Strada E.Lovinescu, conform plansei nr. 04.1 si 04.2 ale Reglementarilor Urbanistice.
- cladirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie în cazul utilizarii terenului în comun de catre mai multe cladiri , prin intermediul unei strazi private cu sevitute de trecere.
- -se va asigura circulatia carosabila si pietonala în 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 trecerile dintre domeniul public înspre interiorul conturului domeniul privat.

7.3 Accese persoane cu dizabilitati

- se vor amenaja accese si cai de circulatie pentru persoanele cu dizabilitati în conformitate cu Normativul 051/2012;
- de asemenea, se v-a urmări o diferentiere mai fină între pavajele pietonale si carosabilul asfaltat; recomandam ca trecerile între suprafețe să aibă nu mai mult de 0,5cm pentru a face posibilă trecerea cu scaunul rulant (bordure înclinate si rectificate cu completari de umplutura după 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

Cladirile propuse vor avea asigurate rețelele edilitare în sistem descentralizat, prin extinderea si racordarea la utilitatile existente, din vecinatatea parcelei (mai puțin de 10,00m).

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 rețelelor 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 în 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 rețele 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 în 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 toți locuitorii pot beneficia de racordarea la acestea.

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

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

Se permit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislației în vigoare.

Prin prezentul P.U.Z se propune:

- Parcelarea unei suprafețe de teren în vederea obținerii unui parcurs al domeniului public fluidizat (întregirea strazii E.Lovinescu prin aplicarea celor 2 faze de proiectare), reglementarea fiecărei parcele rezultate cu aplicarea prevederilor subzonei L3A, cât și conformarea fiitoarelor construcții prin natura lor.

Parcela este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public – strada Dr. Aurel Lazar;
- 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: S/D+P+1E+M, H max= 9,00m

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 spații verzi și împrejurimi.

10.1. Parcaje.

- parcarele autovehiculelor 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 cu aprobarea comunității locale (vecini directi și indirecti) și alte funcțiuni decât cea de locuit, se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele funcțiuni.
- se vor prezenta modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale în incintă, precum și a acceselor pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Dacă este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim două nivele suprapuse;
- Unde se poate, parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- Parcajele în incintă vor fi dimensionate corespunzător normativelor și regulamentelor în vigoare și vor fi executate la nivelul cotei terenului amenajat, restul terenului fiind amenajat ca spații verzi și alei de acces pietonale și carosabile.

10.2. Spatii verzi plantate.

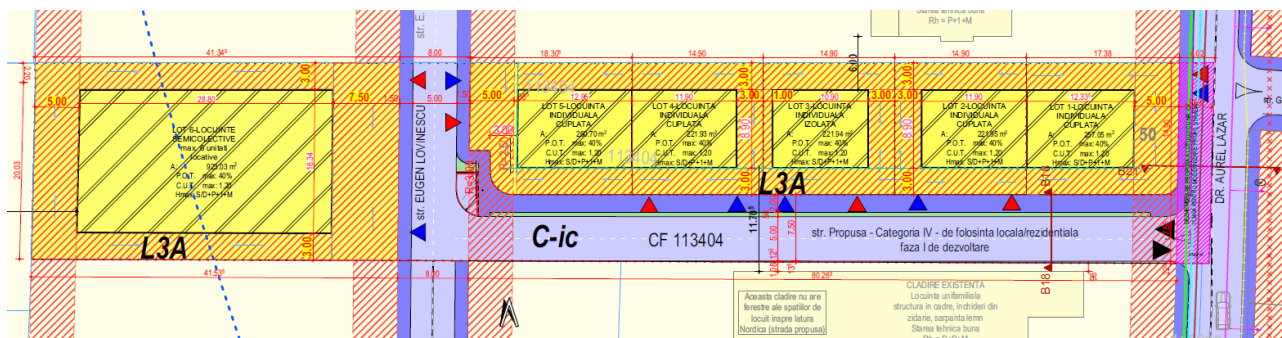
- pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate vor ocupa, conform HGR 525/1996, Anexa 6, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 mp/locuitor.
- parcagele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

10.3. Imprejmuirile

- imprejmuirile spre strada la locuintele semicolective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.
- Imprejmuirile inspre strada la locuintele individuale (izolate sau cuplate) se recomanda a avea un soclu opac de 0,40cm si o inaltime totala a imprejmuirii de maxim 2,20m.
- se vor imprejmuir platformele cu pubele pentru deseuri, cu plasa metalica / table perforata/ gard viu cu inaltimea de **1,5 m.**

III. ZONIFICARE FUNCTIONALA

Prin P.U.Z. se propune aplicarea reglementarilor urbanistice specific local, pentru construirea de locuințe individuale, cu regim maxim de înălțime S/D+P+1E+M (păstrând volumetria/gabaritul construcțiilor vecine existente) conform cu retragerile și celelalte aspect detaliate în planșa 04 Reglementări Urbanistice:



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

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

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei L3A

Aceasta zona este ocupata in general de functiunea de locuire dar punctual si dispersat e intalnesc si functiuni specific atelierelor profesionale/mestesugaresti sau profesii liberale la parterul locuintelor.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ L3A

Articolul 1.Utilizari admise:

- locuinte individuale / locuinte semicolective (max. 6 apartamente/ locuinta)
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor : cai de acces carosabile si pietonale, parcaje ,garaje , spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari:

- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- se admit echipamente publice la parterul cladirilor de locuit cu urmatoarele conditii: serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor; activitatea spatiilor profesionale nu va perturba locuintele sau domeniul public prin parcare

autovehiculelor;

- 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 pre colectare a deseurilor 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 depăşesc intervalul orar 8:00-22:00.

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

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

- Parcela de teren reglementata prin prezentul plan urbanistic zonal au o suprafață totala de 3000,00 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 / dezmembrării parcelelelor se organizează prin:

Solicitarea unui Certificat de Urbanism in scopul alipirii parcelelor / Solicitarea unui Certificat de Urbanism in scopul dezmembrării 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 04.1 CONCEPT PROPUȘ 1 / REGLEMENTARI URBANISTICE

respectiv in plansa 04.2 CONCEPT PROPUS 2 / REGLEMENTARI URBANISTICE.

Astfel retragerile clădirilor față de aliniament vor fi:

- La VEST - fata de domeniul public de interes local str. Dr. Aurel Lazar – 5,00 m
- La SUD - domeniul public de interes local strada Propusa: - 5,00 m-;
- La EST - domeniul public de interes local str. E. Lovinescu – 7,50m in cazul parcelei de pe partea de Vest a strazii, respectiv 5,00m pentru parcela din partea de Est a strazii.

*Retragerile vor fi respectate cumulativ, dominanta fiind retragerea cu distanta cea mai mare, fata de aliniamentul propus prin plansele desenate anexate documentatiei.

Retragerile creeaza conditiile de construibilitate privind amplasarea de parcaje, amenajarea spatiilor verzi, a aleilor pietonale cat si a amenajarii platformei pentru gospodaria deseurilor si a contoarelor consumului de utilitati urbane.

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

- la NORD – proprietate private cu nr. CF 84450: -5,00m;
- La VEST - proprietate privata: - CF 79398: - 5,00m;
- La EST – domeniu public de interes local str. Dr. Aurel Lazar: - 5.00 m (aliniament);
- La SUD domeniu public de interes local str. Propusa – 5,00 m (aliniament)

* Retragerile vor fi respectate cumulativ, dominanta fiind retragerea cu distanta cea mai mare, fata de aliniamentul propus prin plansa 04.1 CONCEPT PROPUS 1 /REGLEMENTARI URBANISTICE / 04.2 CONCEPT PROPUS 2 /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 comune 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 investitiile publice și private în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia astfel:

a) Pentru locuintele 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**



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

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 deține un drept real pe o rază de maxim 250m. În acest caz proiectul va fi autorizat conținând și amenajarea parcărilor necesare pe terenul situat în raza de 250m de investiția de bază, în conformitate cu reglementările în vigoare.

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.

Pentru dezvoltarea strazii Propuse cat si a strazii E.Lovinescu se au in considerare 3 etape prin care se vor moderna profilele stradale (faza I si faza II).

FAZA I : Se dorește realizarea racordurilor pentru bransamentele la utilități, pe spațiu verde prevăzut în partea desenată a proiectului conform 04 și 04.1 CONCEPT PROPUȘ 1 și 2 / REGLEMENTARI URBANISTICE, iar strada de acces în zona, denumită preliminar “str. Propusă” să fie reglementată la categoria IV de folosință locală / rezidențială pentru această fază de dezvoltare.

Faza II: În momentul deschiderii strazilor prevăzute prin documentațiile de urbanism anterioare anume “PUZ APROBAT cu HCL 176 din 29/06/2020” (str. E. Lovinescu – conform REGLEMENTARI URBANISTICE) strada propusă pe parcela beneficiarilor v-a deveni STRADA CU SENS UNIC de circulație auto, cu trotuare pietonale și spații verzi pe ambele părți ale sensului unic.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ

- înălțimea maximă admisibilă este de S/D+P+1E+M – cu 9m la cornisa / atic

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătatea imediată, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;
- Aspectul exterior al construcției poate fi pus în evidență de iluminat direct ambiental pe timp de noapte. Iluminatul se v-a realiza strict spre clădirea/ clădirile din cadrul prezentului PUZ și v-a ține seama de intimitatea vecinilor direcți precum și de confortul luminii ambientale nocturne generate, în cauză (orientativ 50lx - lumină caldă).

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice precum și

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 fatadele constructiilor inspre domeniul public sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite cladirilor 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 – IMPREJMUIRI

Terenul este imprejmuit provizoriu cu stalpi metal si plasa cu ochiuri din sarma.

Realizarea împrejuririlor noi se recomanda a se face cu garduri transparente de maxim 2.20 metri si minim 1.60 metri inaltime, din care 0.40 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 imprejuririlor existente, acestea necesita îndeplinirea condițiilor de calitate precum rezistenta (A) si stabilitatea dar si de siguranță si accesibilitate in exploatare (D).

SECTIUNEA IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (L3A)

Bilant teritorial propus:



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

BILANT TERITORIAL AL CONCEPT PROPUS 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE CUPLATE— pentru zonificarea functionala CF 113404, Alba Iulia, Alba; U.T.R. L3A+C-ic

Detaliiere	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS		
		mp	%	mp	%	
Zonificare Parcela	UTR - L3A - Zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara arilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat	3000	100.00%	2106.60	100.00%	Suprafata EDIFICABILA, reprezinta terenul pe care se poate amplasa constructia, dar trebuie sa respecte cumulat, POT si CUT stabilite prin prezentul PUZ
Suprafete	Suprafata CONSTRUITA (L3A - P.O.T. max 40%)	0.00	0.00%	842.6	40.00%	
	Suprafata circulatii pietonale (L3A)	0.00	0.00%	231.98	11.01%	
	Suprafata circulatii mixte + parcare (L3A)	0.00	0.00%	400.02	18.99%	
	Zone verzi amenajate - min 30% (L3A)	0.00	0.00%	632.00	30.00%	
	Suprafata desfasurata concept propus	0.00		2527.76		
	P.O.T. (L3A)	40.00%		40.00%		
Indici urbanistici	C.U.T. (L3A)	1.20		1.20		
Zonificare Parcela	U.T.R. - C-ic - Zona cailor de comunicatie rutiera, (auto si pietonal, suprapusa cu zona pentru asigurarea bransamentelor si a racordurilor tehnico-edilitare din zona)	0	0.00%	893.40	100.00%	
Suprafete	Modernizare drum public Dr. Aurel Lazar	0.00	0.00%	87.44	9.79%	Nu se adauga in calcul procent
	Suprafata circulatii pietonale (C-ic)	0.00	0.00%	56.05	6.27%	
	Suprafata circulatii mixte + parcare (C-ic)	0.00	0.00%	837.35	93.73%	
	Zone verzi amenajate (C-ic)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
	Suprafata desfasurata concept propus	0.00		0.00		
Indici urbanistici	P.O.T. (C-ic)	0.00%		50.00%		
	C.U.T. (C-ic)			0.50		

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 40%

Această reglementare se va aplica adăugării de construcții, 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.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 1.20

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.

- **UTR C – C-ic:** Subzona cailor de comunicatie rutiera cu strazi de categorie IV – de deservire locala.

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei C-ic

Aceasta zona este ocupata de functiunea infrastructurii de transport si comunicatie rutiera.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ L3A

Articolul 1.Utilizari admise:

- Amenajari aferente partilor carosabile, asfaltari, pavaje si subzone care permit intoarcerea, parcajul si oprirea autovehiculelor;
- Lucrari de terasamente / sistematizare verticala in vederea obtinerii unui rezultat satisfacator in primul rand proprietarilor persoana fizica/juridica de parcela.
- Trasee cu Bicicleta;
- Alei pietonale si accese tangente la domeniul public;
- Amenajari in materie de mobilier urban : iluminat public, signalistica, indicatoare rutiere, zone plantate, locuri de sezut, fantani publice.

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari:

- Se admite folosinta acestei zone cu destinatie diversificata (concursuri sportive, evenimente ale comunitatii locale) cu conditia sa nu stanjeneasca accesul rezidentilor la proprietatea lor privata pe cale pietonala sau auto;
- Se admit echipamente publice cu strictete a nu fi stanjenit traficul pietonal sau cel auto, cum ar fi punctele de transformare a energiei electrice (stalpii de curent nu pot fi amplasati pe partea carosabila sau cea pietonala.
- In cazul in care terasamentele/ sistematizarea verticala a drumului in domeniu public stanjeneste in vreun mod proprietatile private, acestea trebuie instiintate si solicitat acordul direct pentru desfasurarea lucrarilor de sistematizare. Proprietarii de parcela trebuie sustinuti de puncte de vedere ale specialistilor in materie de sistematizare verticala a terenului.
- Se admite circulatia utilajelor exclusive in cazul folosintei lor pe proprietatile din proximitate (lucrari de constructii) insa in cazul in care exista carosabil asfaltat, utilajelor nu le este permisa circulatia pe drumurile publice fara a fi curatate rotile / podelele pe proprietatea in cauza (proprietatea private care desfasoara activitati de construire).

Articolul 3. Utilizari interzise:

- Oricare alte utilizari care sunt diferite de continutul articolului 1 si 2;

SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI A CLĂDIRILOR

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

- Parcela de teren reglementata prin prezentul plan urbanistic zonal au o suprafață totala de 3000,00 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 / dezmembrării parcelelor se organizează prin:

Solicitarea unui Certificat de Urbanism in scopul alipirii parcelelor / Solicitarea unui Certificat de Urbanism in scopul dezmembrării parcelelor.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

NU ESTE CAZUL

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

NU ESTE CAZUL

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Pentru dezvoltarea strazii Propuse cat si a strazii E.Lovinescu se au in considerare 3 etape prin care se vor moderna profilele stradale (faza I si faza II).

FAZA I : Se doreste realizarea racordurilor pentru bransamentele la utilitati, pe spatial verde prevazut in partea desenata a proiectului conform 04 si 04.1 CONCEPT PROPUS 1 si 2 / REGLEMENTARI URBANISTICE, iar strada de acces in zona, denumita preliminar “str. Propusa” sa fie reglementata la categoria IV de folosinta locala / rezidentiala pentru aceasta faza de dezvoltare.

Faza II: In momentul deschiderii strazilor prevazute prin documentatiile de urbanism anterioare anume “PUZ APROBAT cu HCL 176 din 29/06/2020” (str. E. Lovinescu – conform REGLEMENTARI URBANISTICE) strada propusa pe parcela beneficiarilor v-a deveni STRADA CU SENS UNIC de circulatie auto, cu trotuare pietonale si spatii verzi pe ambele parti ale sensului unic.

In faza I strada v-a fi realizata cu un profil stradal transversal care contine:

- 2,00m dedicati traseului pietonal
- 0,50m dedicati unui spatiu verde (echipare edilitara)
- 2,5m destinati unei benzi de circulatie auto (2 sensuri de circulatie) = 5,00 m destinati carosabilului auto.

In faza II strada v-a fi realizata cu un profil stradal transversal care contine:

- 2,00m dedicati traseului pietonal
- 1,50m destinati unui spatiu verde pe partea de Nord a str. Propuse
- 2,5m destinati unei benzi de circulatie auto cu sensu unic de circulatie desfasurat pe acesta banda.
- 1,50m destinati unui spatiu verde pe partea de Sud a str. Propuse.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

NU ESTE CAZUL

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

NU ESTE CAZUL

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Echiparea edilitara este sustinuta de spatiile verzi prevazute pe str. Propusa.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Se recomanda plantare de arbori pe latura de Sud a strazii odata cu finalul etapei I de proiectare a strazii (faza I) si dupa implementarea fazei II(amenajarea spatiilor verzi cu posibilitate a fi plantate.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

NU ESTE CAZUL

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 50%

Această reglementare se va aplica mobilierului urban, raportat la zonele in care deservesc (arealele de protectie a acestora, cat si raza de functionare a acestora).

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 0.50

Această reglementare se va aplica mobilierului urban, raportat la zonele in care deservesc (arealele de protectie a acestora, cat si raza de functionare a acestora).

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin intermediul prezentului **P.U.Z.** amplasamentul studiat va fi pastrat în zona funcțională **UTR-L – subzona L3A si zona cailor de comunicatie rutiera -C-ic-** cu reglementările specifice conform cap. III si IV din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Întocmit,

Sef proiect,
arh. Sorin MAGDA

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

Proiectant de specialitate,
arh. Sorin MAGDA

