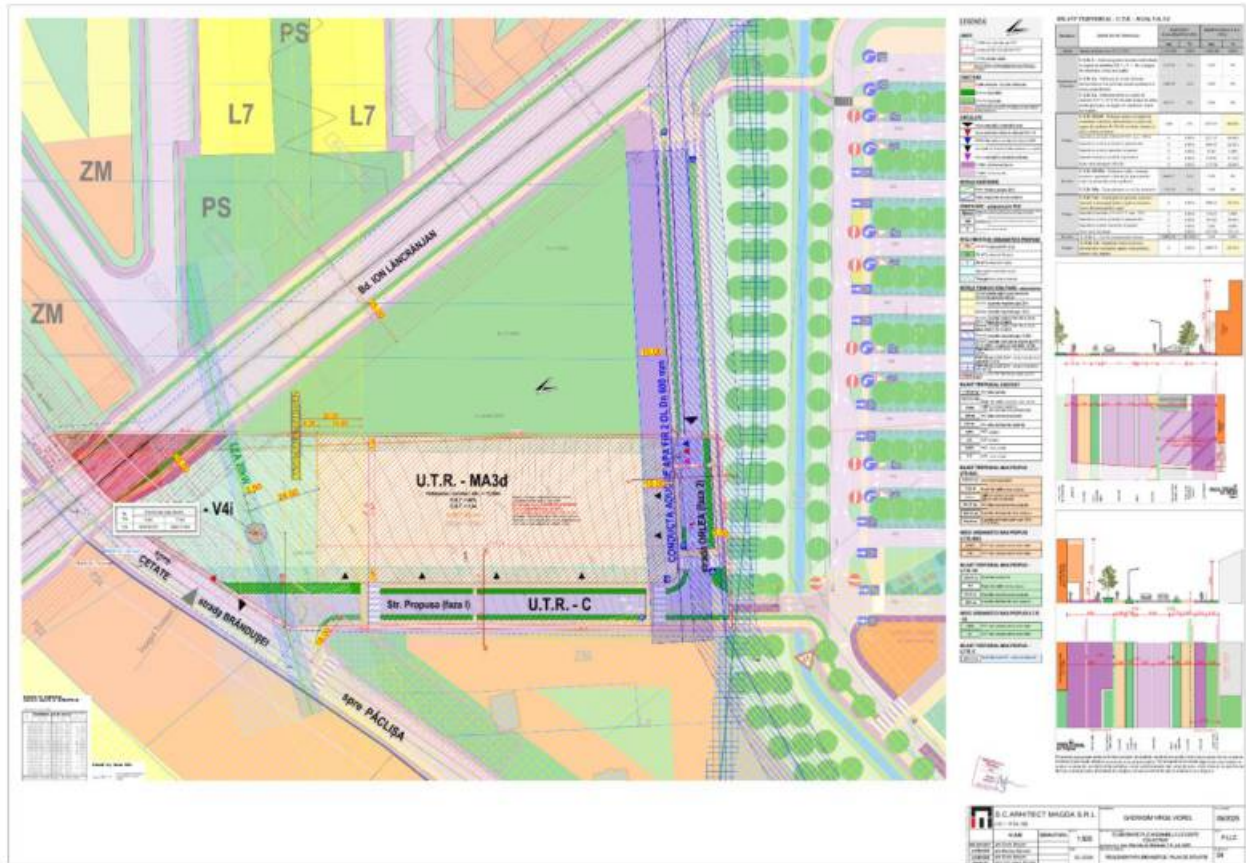


PLAN URBANISTIC ZONAL



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



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

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

Februarie 2026

Pagină 2 din 46

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

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. MARIUS BARBIERI

COORDONATOR RUR: arh. MARIUS BARBIERI

PROIECTANT: arh. Sorin MAGDA

DESENAT: 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 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 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 institutiile 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 ÎNCADRARE ÎN PUG APROBAT CU HCL158/201

PLANȘA 02: PLAN TOPOGRAFIC - CF 112795

PLANȘA 03: SITUAȚIA EXISTENTĂ SC. 1:500

PLANȘA 04: REGLEMENTARI URBANISTICE/PLAN DE SITUAȚIE - SC. 1:500

PLANȘA 04.1:REGLEMENTARI URBANISTICE – REȚELE TEHNICO-EDILITARE – ENERGIE ELECTRICA SC. 1:500

PLANȘA 04.2: REGLEMENTARI URBANISTICE – REȚELE TEHNICO- EDILITARE – MAGISTRALA GAZ SI MAGISTRALA APA SC 1:500

PLANSA 04.3: REGLEMENTARI URBANISTICE – CAI DE COMUNICATIE SC 1:500

PLANȘA 05: REțele EDILITARE SC. 1:500

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

PLANSA 07: MOBILARE URBANISTICA POPUSA

ANEXE: PERSPECTIVE, PLAN SUBSOL PRELIMINAR

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.

Colectiv Elaborare :

Elaborator proiect: SC ARHITECT MAGDA SRL

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

Nr. inreg: J01/1174/205, CUI RO 18069810,

E-mail:arhitectmagda@gmail.com

Web:www.atelier-magda.com

Tel: +40 724 243 939

arh. Sorin MAGDA

Proiectant general,

Coordonator RUR: SC BARBIERI PROIECT SRL - urbanism

Str. Traian, nr. 17A

Nr. Întreg: J01/567/2005

CUI 17574610

Tel: +40 744 633 713

E-mail: capitel_proiect@yahoo.com

arh. Marius Barbieri - urbanism

Nr. proiect: 09/2025

Faza: Plan Urbanistic Zonal

Data elaborării : Februarie 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 CONSTRUIRE ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE„ și 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 și GHERASIM

ANA-DENISA, 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. 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 a autoturismelor cu 58 locuri de parcare, (se va avea in 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 reglementărilor și a indicilor urbanistici ai zonei studiate- daca 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 constructii.

Din punct de vedere urbanistic, conform PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010 art.23 si PUG terenului ii sunt atribuite doua UTR-uri anume MA3 si L3A, cu urmatoarele zone functionale:

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

Astfel pentru indeplinirea doleantelor din tema de proiectare si pentru a creste valoarea parcelei de teren, valoare cuantificată prin dezvoltarea durabila a cartierului Recea, propunem schimbarea zonei funcționale din -L și -ZM în **-MA3d - 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.**

Zonele functionale propuse sunt:

- MA3d - 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;
- V4i – Amenajari de parcuri, scuaruri, terenuri si amenajari pentru sport si recreere, locuri de joaca petru copiii - *similara zonei V1B sau V3 din PUG sau a zonei PS din PUZ “ RECEA”*.
- Cd – Cai de comunicatie rutiera (reconfigurate).

Terenul reglementat va fi inscris intr-o zona funcțională nou creată cu denumirea MA3d, care va prelua reglementarile urbanistice ale zone MA3 (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;

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;
- „P.U.Z. IN VEDEREA EDIFICARII UNEI SALI POLIVALENTE SI REALIZARE ACCES”, aprobat cu HCL 156 din 29.04.2025
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografica pentru zona studziata,;
- 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:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu completarile si modificarile ulterioare.
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996
- 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.
- Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordinul Nr.21 / N / 10.04.2000
- 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 in proprietatea privată a beneficiarilor GHERASIM VIRGIL VIOREL si GHERASIM ANA-DENISA, 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 pe care beneficiarul dorește construirea locuinței colective este o initiativa dezvoltata concomitent cu planurile urbanistice care vizeaza cartierul RECEA, 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 reglementarilor viitoarei constructii a unei Sali Polivalente in apropierea parcelei studiate dar si

densificarea rețelei de locuire colectivă din apropierea sitului, actualui PUZ răspunde la o nevoie colectivă de dezvoltare sustenabilă care să susțină locuirea în zonă, oferind spații dedicate vieții publice, prin încurajarea parcurgerii cartierului și a densificării activităților din zonă exceptând locuirea (sporturi, locuri de joacă și agrement, spații comerciale, promenade).

Analiza situației existente

Regimul juridic

- Teren situat în intravilanul localității Alba Iulia.
- Dreptul de proprietate asupra imobilului: proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- Imobilul se află înscris pe lista monumentelor istorice și în zona de protecție a acestora:
Zona este cuprinsă în Sit arheologic Zona de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO – Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN 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:
 - L- subzona pentru locuințe individuale cu regim de înălțime P,P+1,P+1+M, în regim de construire izolat sau cuplat.
 - ZM – subzona mixtă cu regim de înălțime P,P+1,P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire izolat și cuplat.
 - La – subzone de locuit aferente domeniului privat utilizată pentru gradinarit și anexe;
 - SP / Spa – subzone verzi, scuaruri, recreere, agrement și locuri de joacă pentru copii cu protecție contra poluării;
 - SPp – subzone plantate cu rol de protecție
 - C – Cai de comunicație rutieră
- Reglementări fiscale: potrivit prevederilor legale.

Regimul tehnic

- Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECȚIE APA-CANAL 10m, ZONA TRANSGAZ PROTECȚIE (200m), ZONA TRANSGAZ INTERDICȚIE (20m), ZONA TRANSGAZ INTERDICȚIE (6m), ZONA DE PROTECȚIE DJ 107A, CONFORM PUZ, ZONA PROTECȚIE ȘI SIGURANȚA A REȚELOR ELECTRICE AERIENE (5m DIN AX), CONFORM PUZ
- Echiparea cu utilități existente (la mai puțin de 30m): rețea gaz, rețea apă. La solicitarea Autorizației de construire se va prezenta soluția de racordare / bransare sau extindere la utilitățile publice (obligatoriu apă, canal). Recepția la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în certificatul de urbanism se va face numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară aferente ansamblurilor de locuințe individuale și colective, construcțiile de utilitate publică și cailor de acces (cf. art. 22 lit. f. Legea 10/1995)
- Regimul de aliniere a imobilului este la strada Brandusei.

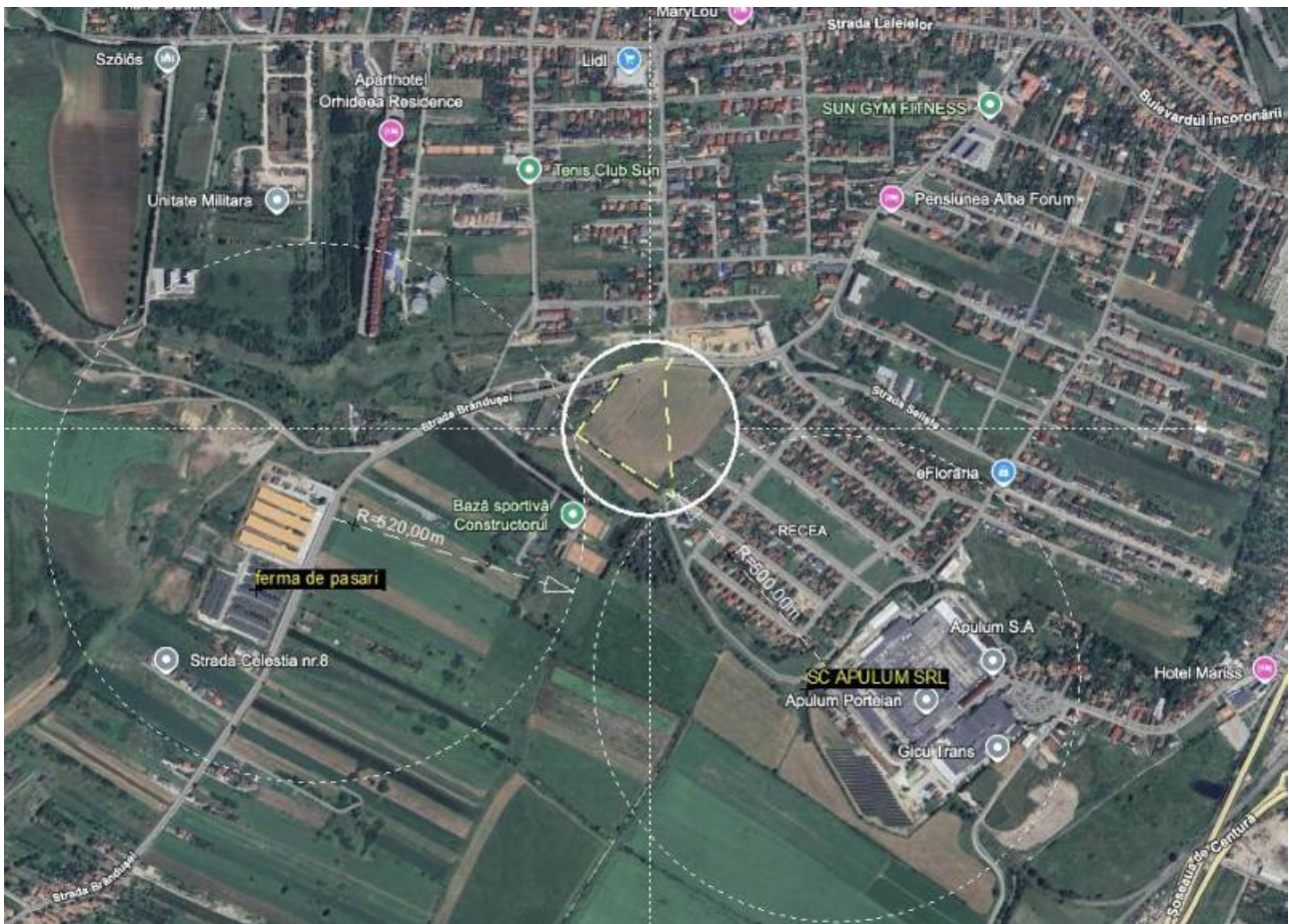
2.2. Încadrare în localitate

Zona studiată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se află situată în intravilanul Municipiului Alba Iulia cu acces posibil din strada Orlea. Amplasamentul studiat prezintă, din punct de vedere al poziționării și accesibilității, toate calitățile pentru funcțiunea propusă.



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

- 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
- situata in vecinatatea unei baze sportive;
- situarea la o distanta de 1250m fata de obiectivul patrimoniu mondial UNESCO Cetatea Alba Carolina;
- in apropierea statiilor de transport public in comun (autobuz);
- se respecta retragerile fata de ferma de pasari (500m) impuse prin RGU, astfel:



Vecinatatile amplasamentului:

Elemente ale cadrului natural

Zona studiata este un platou cu o declivitate sesizabila.

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 $T_c=0.7\text{sec}$.
Date suplimentare referitoare la caracteristicile geotehnice ale amplasamentului sunt descrise în Studiul Geotehnic.

2.4. Circulația

Relația terenului cu localitatea Alba Iulia se realizează prin intermediul str. Brandusei.

Circulațiile nu au fost executate până în prezent conform PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010 art.23.

Strada Orlea (componenta) se întrerupe brusc la Est de situl care a generat PUZ (infundată) .

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată.

- Pe terenul studiat nu se regăsesc construcții, dar zona a fost reglementată printr-un PUZ anterior aprobat cu HCL 244 din 2010. În proximitate, în cartierul RECEA predomină funcțiunile de locuire unifamilială și familială în regim izolat sau cuplat.

Relationari între funcțiuni.

- Funcțiunea predominantă ce se propune prin PUZ este cea de locuire colectivă (permanentă sau închiriere), de dimensiuni medii conform PUG, dar se mai propun și spații comerciale pentru relaționarea acestor funcțiuni și implicit a utilizatorilor spațiilor private și a spațiilor publice. Această funcțiune este compatibilă cu funcțiunile existente în zonă.

Gradul de ocupare a zonei cu fondul construit

- zona este în curs de modernizare și dezvoltare;

Aspecte calitative ale fondului construit

- zona are un potențial în ceea ce privește teritoriul construibil, și este favorizat de existența cailor de acces în zonă și existența rețelelor edilitare majore aflate în zonă.

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 artera de circulație “str. Brandusei”.
- Dezvoltarea strazii Orlea respectiv continuitatea sa înspre un nod de circulație;
- Continuitatea rețelelor edilitare aflate în proximitate, în cartierul RECEA;
- 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 colectivă, mai accesibilă economic și avantajoasă ca mod de trai colectiv);
- Apropierea de artere de circulație intense (viitorul Bulevard Ion Lanțanjan și strada Brandusei);
- Spații de joacă pentru copii: aflat la o distanță de 850 de metri față de situl studiat, și presupune traversarea mai multor strazi (respective intersecții) cu circulație auto.

2.6. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată din punct de vedere edilitar, în vecinătatea sitului sunt prezente următoarele: rețea de alimentare cu apă (str. Brandusei), rețea de canalizare (str. Brandusei),

alimentare cu energie electrică (str. Brandusei), rețea telecomunicație + internet + cablu TV și rețea de distribuție a gazelor naturale (str. Brandusei).

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.

Datorită pantei accentuate pe direcția Nord-Sud, cu punctul de minim în Sudul sitului, propunerea de racord la rețeaua de canalizare va fi realizată cu bransament la rețeaua propusă în Planul Urbanistic destinat construirii unei Salii Polivalente în vecinătatea Sudică a amplasamentului, prin corelarea propunerilor.

2.7. Probleme de mediu

În zonă sunt prezente surse de poluare a mediului, apropierea față de factorii generatori fiind: -520m față de ferma de pui, care generează (pe baza gazelor eminate) un disconfort olfactiv, dar propunerea PUZ este estomparea acestui deficiet prin plantarea de conifere/foioase care să amelioreze neplăcerile.

-500m față de fabrica de produse de portelan, care generează gaze arse evacuate și pulberi, provenite din diferitele tipuri de ardere din cuptoare (combustibili, material ceramic, vopsele, lacuri, bături) și procese tehnologice (rezolvarea acestor deficiențe fiind totodată susținute de plantare de copaci (conifere și foioase).

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

Terenul este traversat de o fasie îngustă de pe latura estică, de o zonă de protecție a bunului cultural înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO – Cod: FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN DIN ROMANIA;

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 învecinat

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Ridicarea topografica la scara 1:1000 a determinat cunoasterea precisa a planimetriei, indicand un teren inclinat. Pe o distanta de 217,00 metri liniari se remarca o diferenta de nivel de 12m. 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 inclinat dar nu prezinta probleme legate de stabilitatea generala sau locala, dar necesita îmbunătățiri, cu o consolidare de panta si 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 – Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri, situate în afara ariilor protejate, suprapusa pe PUZ aprobat cu HCL 244 din 2010 a reglementat zona cu zone functionale care conditionau construirea de/pentru locuinte individuale, cuplate si mixte (cu spatii comerciale) cu regim de construire maxim P+1+M din ratiuni de racordare a înalțimilor cu cele ale locuintelor individuale.**

Partial, terenul va fi reglementat si va fi înscris într-o zona functionala nou creată cu denumirea MA3d, care va prelua reglementarile urbanistice ale zone MA3 (conform PUG aprobat) cu urmatorii indicatori urbanistici maximali:

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

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

CUT maximal = 1,44

Conversia zonelor funcționale din -L-, -La- și -ZM- în **-MA3d- si -V4i-** vine ca raspuns la cererea de locuire colectiva a orasului. Tratarea zonei în regim mixt se datoreaza propunerii unei mai bune tranzitii inspre sistematizarile realizate de proiectul Salii Polivalente si a Bulevardului Ion Lancranjan.

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

Circulațiile propuse se vor realiza conform a doua faze de proiectare:

FAZA I:

Realizarea racordului la strada Brandusei prin str. Propusa (implicit a racordurilor edilitare la alimentarea cu apa si energie electrica, devierea LEA 20kV in LES 20kV).

Realizarea conexiunii intre strada Orlea si B-dul Ion Lancranjan se v-a realiza etapizat, in prima faza ca o fundatura.

FAZA II:

Realizarea racordului strazii Orlea cu B-dul Ion Lancranjan (sub bulevard).

FAZA III:

Realizarea racordului strazii Propuse cu str. Propusa a c din vecinatate. Implicit, realizarea racordului la rețeaua de canalizare.

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

Conform plansa 04 REGLEMENTARI URBANISTICE:

Pentru reglementarea amplasamentul studiat se propun urmatoarele:

**Schimbarea zonelor funcționale din:-L- , -La- , -ZM- , -Spa- , -SP- în:
-MA3d- 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; - V4i- Amenajari de parcuri, scuaruri, terenuri si amenajari pentru sport si recreere, locuri de joaca pentru copii.**

-MA3d-

Utilizări 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** .

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 olfactiva, auditiva sau vizuala si/sau trafic auto: atelier croitorie, atelier reparatii bijuterii, atelier de print, atelier de ingrijire personala.
- sala de fitness/ cardio / calisthenics cu program de functionare normal (fara aparatura grea).

3.5.1. Stabilirea limitelor edificabilului.

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

Edificabilul existent are următoarele retrageri impuse prin PUZ precedent:

La strada Brandusei:	48,49m
La strada Orlea (Sud):	9,52m (3m+suprapunerea cu retragerea fata de magistrala de apa)
La strada Orlea (Vest):	3,00m
La strada Nanului (Nord):	3,00m

Edificabilul propus are următoarele retrageri impuse prin PUZ:

La strada Brandusei:	32,00m
La Bulevardul Ion Lancrajan:	31,03m
La strada Orlea:	8,05m
La strada Propusa:	4,00m

3.5.2 Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare, echipare edilitara;

Amplasarea constructiilor se v-a realiza respectand cumulativ:

- forma parcelei de teren respecta prevederile RGU;
- limitele edificabilului sunt clar reprezentate de o serie de retrageri impuse fata de constrangerile analizate;
- suprafetele maxime construibile si desfasurate sunt definite in cadrul zonelor functionale propuse;
- retragerile fata de aliniamentul parcelelor sunt specificate si se vor respecta cumulativ in cazul suprapunerilor;
- inaltimile maxime acceptate sunt definite de parametrii stipulati in avizul de oportunitate ;
- estetica generala a zonei reprezinta o tranzitie intre zona de locuire si zona de servicii/cultura si sport (zona mixta);
- realizarea unei echipari edilitare in sistem centralizat pentru eficacitatea si durabilitatea instalatiilor (recomandare);

3.5.3. 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 Hstreasina / cornisa / atic 13,00m**

3.5.4. Bilant teritorial propus:



BILANT TERITORIAL - ZONE FUNCTIONALE. - MA3d, V4i, Cd

Detaliere	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT (L,La,SPp,SPA,C(TE))		PROPUS (MA3, V4, C (TE))	
		mp	%	mp	%
Teren	Parcela studiata cu nr. CF 112795	11493.00	100%	11493.00	100%
Reglementari Existente	U.T.R. L - Subzona pentru locuinte individuale cu regim de inaltime P,P+1, P+1+M, in regim de construire izolat sau cuplat	1515.76	13%	0.00	0%
	U.T.R. La - Subzona de locuit aferenta domeniului privat utilizata pentru gradinarit si anexe gospodaresti	1454.79	13%	0.00	0%
	U.T.R. La - Subzona mixta cu regim de inaltime P,P+1, P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire izolat sau cuplat	436.74	4%	0.00	0%
Propus	U.T.R. MA3d - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu si punctual, regim de inaltime P+2E+M niveluri, situata in afara ariilor protejate	0.00	0%	5577.67	48.53%
	Suprafata construita (MA3d-P.O.T. max - 40%)	0	0.00%	2231.07	40.00%
	Suprafata circulatii pietonale (+promenada)	0	0.00%	1495.97	26.82%
	Suprafata circulatii carosabile si parcare	0	0.00%	93.84	1.68%
	Suprafata mixta (carosabila si pietonala)	0	0.00%	619.03	11.10%
	Zone verzi amenajate (MA3d)	0	0.00%	1137.94	20.40%
Existent	U.T.R. SP/SPa - Subzona verde, scuaruri, recreere, agrement si locuri de joaca pentru copii cu protectie contra poluarii	3666.27	32%	0.00	0%
	U.T.R. SPp - Zone plantate cu rol de protectie	1533.70	13%	0.00	0%
Propus	U.T.R. V4i - Amenajari de parcuri, scuaruri, terenuri si menajari pentru sport si recreere, locuri de joaca pentru copii	0	0.00%	1515.07	13.18%
	Suprafata construita (V4i-P.O.T. max - 5%)	0	0.00%	75.75	5.00%
	Suprafata circulatii pietonale (+promenada)	0	0.00%	247.86	16.36%
	Suprafata circulatii carosabile si parcare	0	0.00%	0.00	0.00%
	Zone verzi amenajate	0	0.00%	1191.46	78.64%
Existent	U.T.R. C - Cai de comunicatie rutiera	2885.74	25.11%	0.00	0.00%
Propus	U.T.R. Cd - Suprafata teren rezervata circulatiilor (carosabil, spatii verzi publice, circuit velo, rigole)	0	0.00%	4400.26	38.29%
	Zona expropriata			758.15	17.23%
	Cedat domeniul public (in urma realizarii promenadei)			3642.11	82.77%

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Amplasamentul necesita a fi echipat din punct de vedere edilitar, asa cum a fost prezentat la capitolul "Rețele Edilitare"; ulterior, investiția propusă va avea asigurată alimentarea cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, prin extinderea si branșarea la rețelele publice de distribuție existente in zona.

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 ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheaburilor si evacuate la spatiile verzi prin rigole, 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 supraterran. Propunerea consta in traversarea pe o directie alternativa, sau 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).

Gospodaria comunală:

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 din punct de vedere al protectiei mediului prin amplasarea in zona din proximitatea locuirii a unei zone cu regim urbanistic special- V4i fiind o zona de protectie pentru imbunatatirii calitatii aerului din vecinatate, destinată tuturor rezidentilor

zonei studiate. Vor fi asigurate prin proiect toate utilitatile necesare functionarii acestui spatiu verde de protectie prin alimentarea cu apa pentru irigatii, amenajarea unui traseu pietonal si mobilarea zonei centrale cu un teren de sport dedicate rezidentilor. Sursele de poluare vor fi diminuate pana la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalatii si tehnologii. O metoda de a stoca si a imbunatatii calitatea aerului v-a fi plantarea de arbori coniferi care sa reduca cantitatea de praf acumulata in aer. Microclimatul local v-a fi ajutat si de spatii verzi in planul de calcare, organizat functional in asa fel incat spatiul sa fie utilizat la potentialul sau maxim.

Modelarea zonala propusa creeaza 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.

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

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 marcajele 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 urmari executarea lucrarilor de construire, participand la fazele determinante conform programului de control a calitatii lucrarilor si vor controla functionarea obiectivului autorizat.

Urmarirea curenta a comportarii 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. Urmarirea curenta, sau supravegherea tehnica se aplica permanent, pe toata perioada de existenta fizica a constructiei.

Urmarirea 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.

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

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 terenului si conformarea constructiilor de pe amplasamentul studiat.

**Sef proiect,
arh. Marius BARBIERI**

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

**Coordonator RUR,
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

FEBRUARIE 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 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 constructiilor

10. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi, imprejmui 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 REFERINTAa 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 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 cumpărat, dobândit prin partaj, cotă actuală 1/1 și are categoria actuală de folosință „arabil”.

La momentul actual pe terenul studiat nu există construcții, însă parcela este traversată de rețele edilitare majore, printre care două rețele electrice aeriene de 20kV, o magistrală TransGaz care aprovizionează fabrica APULUM, și o magistrală de aducție apă.

Beneficiarul dorește să creeze condițiile favorabile construirii unui ansamblu de locuințe colective, împreună cu un spațiu verde de protecție și o amenajare de tip agreement/loc de joacă pentru copii.

S-a pus în analiză și s-a decis crearea unui nou acces la strada Brandusei, prin extinderea străzii Orlea și propunerea unei cai noi de circulație denumite str. Propusă perpendiculară pe strada Orlea.



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

- la parter vor fi spații comerciale, spații tehnice și 2 apartamente destinate persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- la etajele 1,2 și Mansarda vor exista apartamente, în număr de 38 de apartamente;
- totalul este de 40 de apartamente;

Suprafețele construite ale apartamentelor se împart în 2 categorii:

- A. Apartamente cu suprafața construită sub 66mp: **28**
- B. Apartamente cu suprafața construită peste 66mp: **12**

Suprafețele construite ale spațiilor comerciale se împart în:

- C. Spații comerciale cu suprafața construită sub 100mp: **10**
- D. Spații comerciale cu suprafața construită peste 100mp: **1**

Numărul maxim de apartamente vor fi calculate la faza D.T.A.C. în conformitate cu disponibilitatea de teren, adiacent construcției propuse și careia îi este necesară asigurarea locurilor de parcare conform prevederilor prezentului RLU și al normativelor de proiectare aplicabile la data solicitării autorizației de construire). Pentru această dezvoltare urbanistică se propune echiparea edilitară în sistem centralizat, cu acordul detinatorilor de rețele stabilite prin avize de amplasament.

Datorită unui număr mare de apartamente propuse, se va asigura un spațiu verde dedicat comunității create, dar și dotări de interes public cu care acești utilizatori să se identifice (panouri de identificare acces, orientare și explorare, se recomandă și marcarea zonelor din incintă pentru vizitatorii obiectivului (spații comerciale / acces apartamente, parcare subterană, anexe (boxe personale tip debara).

Incinta se va amenaja cu aleii pietonale + o promenadă, alei carosabile, zonă pentru parcare a autoturismelor;

-la subsolul clădirii se propun 52 locuri de parcare dedicate rezidenților clădirii;

-supraterean, în incintă delimitată de limitele construcției și de amprenta propusă edificabilă se va amenaja o parcare cu 13 locuri de parcare dintre care 1 loc este dedicat persoanelor cu handicap;

-la strada Orlea, se propun 6 locuri de parcare, dintre care 1 loc de parcare pentru persoanele cu dizabilități, 2 locuri de parcare pentru familie precum și 3 locuri de parcare pentru alimentarea automobilelor electrice.

Necesarul de locuri de parcare va fi definit la următoarea fază de proiectare, cu respectarea prezentului R.L.U. și respectarea prevederilor N24/2022 și HCL 451/2021

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 drumurilor publice se găsesc rețele publice de utilități (gaze naturale, electricitate, apă, canalizare etc) la care beneficiarii se vor racorda.

5.5 Asigurarea compatibilității funcțiilor

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.

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.

Execuția 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.

Prin PUZ se propune modernizarea și schimbarea traseului LEA 20kV în LES 20kV pentru a putea transforma terenul aferent acestei rețele în teren constructibil/amenajabil. Propunem traversarea



acestei retele prin subteran, ocolind obiectivul studiat CF 112795, si gasita o solutie de traversare in parteneriat cu DEER, pentru a evita si traversarea aeriana a Bulevardului Ion Lancranjan (pentru a putea fi facuta si mentenanta acestei retele).

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 spatiilor pentru public si a birourilor.

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 urmatoarele distante de retragere minime fata de zona drumurilor:

- 4,00 m fata de strada Propusa;
- 8,00 m fata de strada Orlea (categoria III);
- 18,00 m fata de strada Brandusei;
- 25,00 m fata 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 retragere fata de aliniamentul la str. Propusa de 4,00m - faza 1 a PUZ;
- In faza 2 a PUZ , fata de strada Orlea se propune o retragere fata de aliniament de 8,00m—

Aceste 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 v-a 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 – 8,00m.
- 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 – 4,00m.

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.
- In cazul amplasarii unui punct termic, a unor constructii pentru asigurarea utilitatiiilor, sau a platformelor de gospodarie comunala distantele vor respecta normele de igiena si sanatate a populatiei in vigoare.

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 autospeciialelor 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 circulatii pentru persoanele cu dizabilitati in conformitate cu Normativul 051/2012;
- de asemenea, se v-a urmări o diferentiere mai fina între pavajele pietonale si carosabilul asfaltat; recomandam ca trecerile între suprafete sa aiba nu mai mult de 0,5cm pentru a face posibila trecerea cu scaunul rulant (reborduri inclinate si rectificcate cu completari de umplutura la racorduri dupa asezarea straturilor de material mineral (balast si nisip));

8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Pe suprafata parcelei de teren care a generat PUZ s-au identificat obiective care instituie zone de protective ale magistralelor de gaz, apa, precum si de energie electrica.

In incinta se vor respecta cu strictete zonele de interdictie (non-aedificandi) conform planselor 04, 04.1, 04.2 si 04.3 ale REGLEMENTARILOR URBANISTICE.

Cladirea propusa v-a avea asigurate rețelele edilitare in sistem centralizat, prin extinderea racordurilor la rețelele existente, din vecinatatea parcelei (strada Brandusei si odata cu organizarea lucrarilor privind Construirea Salii Polivalente si echiparea edilitara a acesteia).

Se interzice dirijarea 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 spațiu public.

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

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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Etapele ce trebuiesc urmate cu privire la utilitățile urbane sunt:

- Comandarea studiilor și proiectelor pentru eliberarea amplasamentului; studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza cu participarea detinatorilor acestora.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru extinderea sau suplimentarea rețelelor edilitare, până la amplasament, precum și autorizarea acestora, necesare pentru asigurarea funcționării obiectivelor de investiție preconizate. Acest demers va fi urmat doar dacă capacitățile existente în zona nu sunt suficiente. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Comandarea studiilor și proiectelor pentru racordarea și bransarea obiectivelor de investiție preconizate la rețele edilitare, precum și autorizarea acestora. Studiile și proiectele respective se vor comanda și realiza, cu participarea furnizorilor de utilități.
- Intocmirea și autorizarea proiectelor pentru instalațiile interioare, de la punctul de bransament / racord la consumator. Aceste lucrări se vor autoriza în cadrul D.T.A.C. pentru clădiri și lucrări în incintă.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor 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:

- Parcela se identifică cu nr. Cad / CF 112795;
- suprafața totală 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 Brandusei;
- 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 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 contemporană și va exprima caracterul programului.

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

10.1. Parcaje.

- parcare a 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 și alte funcțiuni decât cea de locuit, se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele funcțiuni.
- Conform HGR 525/1996, Anexa 5, numărul minim de locuri de parcare necesar pentru construcții de locuințe colective este un loc de parcare/apartament rezultând un număr de 52 (subterane) +19 (supraterane) locuri de parcare în incintă.
Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- se vor prezenta modalități de organizare a circulației carosabile și pietonale în incintă, precum și a acceselor pentru intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor;
- este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5,00m față de ferestrele camerelor de locuit de la parter.
- Dacă este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim două nivele supraterane ;
- 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. Parcajele persoanelor cu dizabilități vor fi dimensionate corespunzător normativului NP 051-2012

10.2. Spații 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.
- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

10.3. Imprejmuirile

- imprejmuirile spre strada la locuințele colective, dacă este necesar pentru protecția fonică și la praf, se vor realiza cu gard viu.
- Dacă platforma gospodărească comună nu va putea fi realizată subteran, se vor imprejmui platformele gospodărești cu gard viu cu înălțimea 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, amenajarea unei zone plantate de protecție împreună cu o amenajare pentru recreație și o nouă configurație a străzii domeniului public de interes local, fiecare notate cu „MA3d, V4i, Cd” și detaliate în planșă 04 Reglementări Urbanistice:



IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR TERITORIALE

- **Zona Functionala MA3d: Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu și punctual cu regim maxim de înălțime de P+2E+M niveluri și spații comerciale la parter, situate în afara ariilor protejate, locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere și dotări/ funcțiuni complementare locuirii.**

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei, MA3d

MA3d: Aceasta zona functionala raspunde unei serii de nevoi din proximitatea conturului studiat, precum accesul la drumurile publice, ordinea și logica utilizării terenurilor, conformarea la procentele de utilizare ale terenului, conformarea înălțimilor maxime (medie între înălțimile prezente în cartier anume: de la clădiri cu regim de înălțime Parter, la clădiri cu regim de înălțime P+4E)

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ MA3d

Articolul 1. Utilizări admise:

- locuințe colective
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare
- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare
- spații multifuncționale (sediul firmă, birouri, etc.)
- amenajări aferente locuințelor : cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje , spații plantate, locuri de joacă pentru copii , amenajări de sport pentru tineret .
- instituții, servicii și echipamente publice
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale
- locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere;

Articolul 2. Utilizări admise cu condiționari:

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu următoarele condiții:
- serviciile profesionale și cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor;
- activitatea spațiilor comerciale nu va perturba locuințele;
- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- Pe fațadele de interior a incintei, opuse față de drumurile publice, se recomandă a fi amplasate birouri;

Articolul 3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii de orice natură;
- stații de benzină;
- stații de întreținere auto-moto;
- curătoarii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice,



din institutiile publice;

- 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 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)

- Parcela de teren reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal are o suprafață totala de 11493,00 mp, forma aproximativ dreptunghiular regulate si are o denivelare accentuate pe directia Nord-Sud cu inclinatia inspre Sud, diferenta de nivel de 14m.
- Suprafata destinata zonei functionale MA3d este 5577.67 mp, reprezentand 48,53 % din suprafata totala de teren;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

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

Astfel retragerile clădirilor față de aliniament vor fi:

- La VEST - fata de strada Propusa (faza 1) – 4,00m
- La SUD - domeniul public strada Orlea: - 8,00m
- La EST - fata de aliniamentul posterior: - 5,00m
- La NORD – fata de aliniamentul la strada Brandusei: - 32,00m;
- La NORD - fata de Bulevardul Ion Lancranjan: -31,03m

*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-VEST – colt pct. topo 132 – 32,59m liniari;
- La EST - 5,00m liniari;
- La SUD-VEST - colt al parcelei, pct. topo 138 – 35,26 m;
- La SUD - f.d. pct. Topo 135 – 26,27 m.

* 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 construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare;
- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcelă conform documentației 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.
- staționarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor 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 amprentei 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 durata 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

- inaltimea maxima admisibila este de P+2E+M – cu 13m la cornisa / atic (excluzand eventuala protectie 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 functiuniunilor 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 și va ține seama de intimitatea vecinilor direcți precum și de confortul luminii ambientale nocturne generate, în cauza (orientativ 50lx - lumina caldă).

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA-REGLEMENTARI

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulatiile publice precum și dispunerea vizibila a cablurilor CATV și 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 și pe strazile pietonale;
- se va asigura în mod special evacuarea rapida și captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor și deversarea lor pe spatiile inierbate.
- Pentru realizarea obiectivelor, retelele mentinute isi vor pastra zonele de protective dupa cum urmeaza:
- **-Conducta SRM Portelanu (magistrala de gaze naturale) a fabricii APULUM SRL necesita un culoar tehnic/zona de protectie de 6m din ax**
- **-Conducta de aductie apa cu o zona de protective de 10m din ax (conform aviz) SC APA CTTA SA Alba nr.7828 din 07.11.2025**

- -rețeaua electrică cu zonă de interdicție de 24m din ax (LEA 20kV)
- Soluția propusă are în vedere extinderea obligatorie a rețelelor edilitare pentru a face posibile bransamentele.
- Se propune devierea rețelei de energie electrică aeriană, pe o distanță de aproximativ 107,00m liniari și îngroparea acestora în subteran (LES 20kV).
- Devierea LEA și extinderile propuse se pot consulta în planșa 05 REȚELE EDILITARE.
- Se propune racordul la alimentarea cu apă existentă a strazii Brandusei conform planșa 05 REȚELE EDILITARE.
- Se propune racordul la alimentare cu energie electrică existentă a strazii Brandusei conform planșa 05 REȚELE EDILITARE.
- Se propune o soluție de record la rețeaua de canalizare propusă în P.U.Z. ÎN VEDEREA EDIFICĂRII UNEI SALI POLIVALENTE ȘI REALIZARE ACCES”, aprobat cu HCL 156 din 29.04.2025.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- din suprafața totală a spațiilor verzi, minim 40% va fi prevăzută cu plantații înalte dar care să rețină și gazele / pulberile din aer (emisiile de poluanți) ;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către 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 imediată 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.

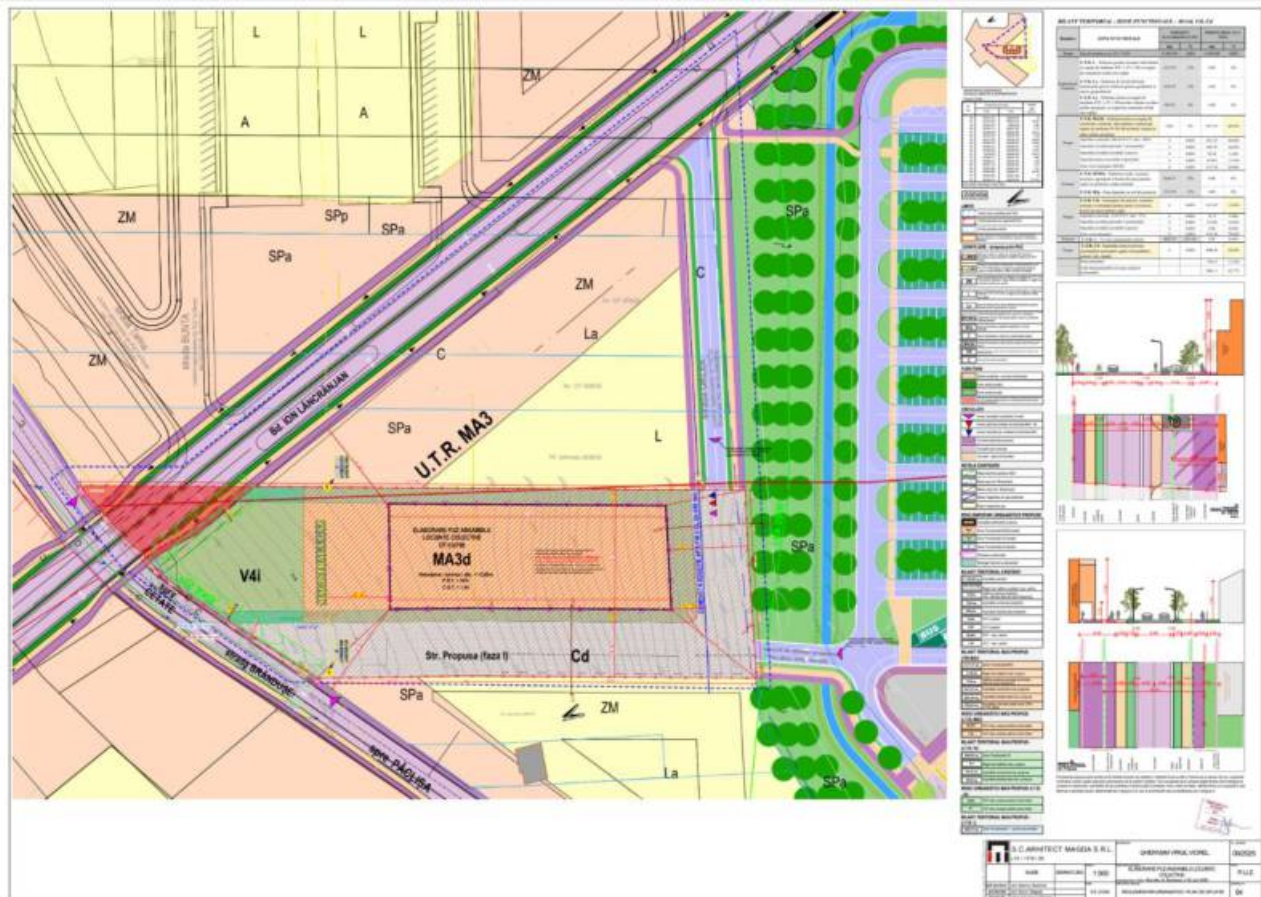
e) Alegerea speciilor de arbori și a locului plantării acestora se va face cu respectarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale din 29.09.2025 publicate în Monitorul Oficial, Partea I nr. 746 din 18 septembrie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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Realizarea împrejuririlor noi se recomandă a se face cu garduri transparente de maxim 2.00 metri și minim 1.60 metri înălțime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu (latura Estică și latura Nordică - unde nu se propun accesele pe parcelă). De asemenea, se vor prevedea cai de acces pentru accesele pietonale și auto, care vor fi delimitate conform legii, într-o manieră contemporană (porți glisante, batante realizate din metal și uși de acces pietonale metalice).

Se va avea în vedere împrejmuirea parcelei cu stalpiori de delimitare auto, ca să nu fie posibil accesul autoturismelor pe promenadă propusă.

Se atașează planșă 04 REGLEMENTARI URBANISTICE:



SECȚIUNEA IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI (MA3d)

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 și executate întocmai pentru funcțiunile pe care le vor deservi, anume echiparea edilitara centralizata și platforma pentru depozitarea temporara a deseurilor separata pe categorii conform legii.

Coeficientul 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 și propuse.

- **V4i: Subzona amenajare de parcuri, scuaruri, terenuri si amenajari pentru sport si recreere, locuri de joaca pentru copii .**

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei V4i

Aceasta zona este ocupata de functiuni de tipul spatiilor verzi, recreative si de protectie impotriva poluantilor (din vecinatati). Se doreste amestecul intre zone naturale, inverzite si cu plantatii de arbori care sa diminueze poluantii prezenti in aer sub forma de gaze si pulberi.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ V4i

Articolul 1.Utilizari admise:

- Plantatii de arbori de talie mare, medie si mica;
- Zone inverzite (gazon);
- Spatii plantate (arbusti si flori);
- Locuri de joaca pentru copii;
- Amenajari terenuri de sport;
- Amenajari de tribune;
- Spatii mineralizate (pietonale: alei, poteci) si mobilier urban specific activitatiiilor recreative;

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari:

- Constructii aferente echiparii tehnico-edilitare, cu conditia sa fie respectat spatial verde si plantat iar eventualele constructii sa fie integrate peisagistic in amenajare folosindu-se conturul perimetral pentru eventualele trasee;
- Amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare, cu conditia ca amenajarile sa fie integrate in peisajul holistic al zonei plantate.
- Amenajari de grupuri sanitare integrate in peisaj, in cazul folosirii toaletelor portabile acestea vor primi o imbracaminte din materiale naturale pentru o mai buna imagine a zonei (imbracaminte din lemn, plante agatatoare, piatra, caramida aparenta)

Articolul 3. Utilizari interzise:

- Constructii permanente;

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

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

- Parcela de teren reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal are o suprafață totala de 11493,00 mp, forma aproximativ dreptunghiular regulate si are o denivelare accentuate pe directia Nord-Sud cu inclinatia inspre Sud, diferenta de nivel de 14m.
- Suprafata destinata zonei functionale V4i este de 1515,07 mp, reprezentand 13,18 % din suprafata totala de teren;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Nu este cazul, deoarece nu vor exista constructii permanente;
- Vor exista doar amenajari temporare sau care pot fi demontate si relocate fara a afecta natura solului;
- Se recomanda pastrarea integritatii zonelor de interdictie fata de drumurile publice, iar acolo unde nu este posibil, se vor lua masuri compensatorii pentru remedierea deficientelor sau problemelor aparute (cazul unui teren de sport -imprejmuire perimetrala dar si a planului superior);

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

- Nu este cazul, deoarece nu vor exista constructii permanente;
- Vor exista doar amenajari temporare sau care pot fi demontate si relocate fara a afecta natura solului;
- Se recomanda pastrarea integritatii zonelor de interdictie fata de drumurile publice, iar acolo unde nu este posibil, se vor lua masuri compensatorii pentru remedierea deficientelor sau problemelor aparute (cazul unui teren de sport -imprejmuire perimetrala dar si a planului superior);

* 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;
- 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;
- Se recomanda mineralizarea minimala a suprafetelor de calcare, doar a celor de acces precum si cele cu acces la facilitatile oferite (alee, teren sport / loc de joaca pentru copii).

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

- Se admit amenajarile si obiectele amplasate care pot fi mutate sau demontate usor, regimul de inaltime fiind parter.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

- Se va pune accent pe suprafete verticale plane cat mai transparente in cazul amenajarilor sportive sau recreative, pentru a nu obtura constructiile vecine / orientarea in spatiu a utilizatoriilor si a nu degrada imaginea de ansamblu a zonei.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA-REGLEMENTARI

- Spatiile plantate si amenajarile sportive sau recreative vor avea in dotare urmatoarele facilitati:
Fantana de apa (cisma) + robinet,
Toaleta publice integrate armonios in amenajare si amplasate intr-o zona care sa permita descarcarea cu ajutorul unei firme specializate de colectare;
Robinet dedicat pentru mentenanta spatiilor plantate (irigatii);



Rigola la contactul cu Promenada (servitutea de utilitate publica) pentru dirijarea apelor pluviale la spatiile verzi;

Iluminat de noaptea al amenajarii cu program de functionare in intervalul orar : 6:00 - 22:00

Dotare in materie de colectori electrici si surse de incarcare a acumulatoriilor (precum panourile fotovoltaice cu punct local de incarcare a electronicelor cu consum mic de energie electrica) telefoanelor mobile / bateriilor externe.

Pentru realizarea obiectivelor, retelele mentinute isi vor pastra zonele de protectie dupa cum urmeaza:

-Conducta SRM Portelanu (magistrala de gaze naturale) a fabricii APULUM SRL necesita un culoar tehnic/zona de protectie de 6m din ax (pe ambele laturi de 6m din ax nu se amplaseaza arbori)

-conducta de aductie apa cu o zona de protectie de 10m din ax (conform aviz) SC APA CTTA SA Alba nr.7828 din 07.11.2025

-reseaua electrica cu zona de interdictie de 24m din ax (LEA 20kV)

-reseaua electrica cu zona de interdictie de 5m din ax (LES 20kV)

Solutia propusa are in vedere extinderea obligatori a retelelor edilitare pentru a face posibile bransamentele.

Se propune devierea retelei de energie electrica aeriana, pe o distanta de aproximativ 107,00m liniari si ingroparea acestea in subteran (LES 20kV).

Devierea LEA si extinderile propuse se pot consulta in plansa 05 RETELE EDILITARE.

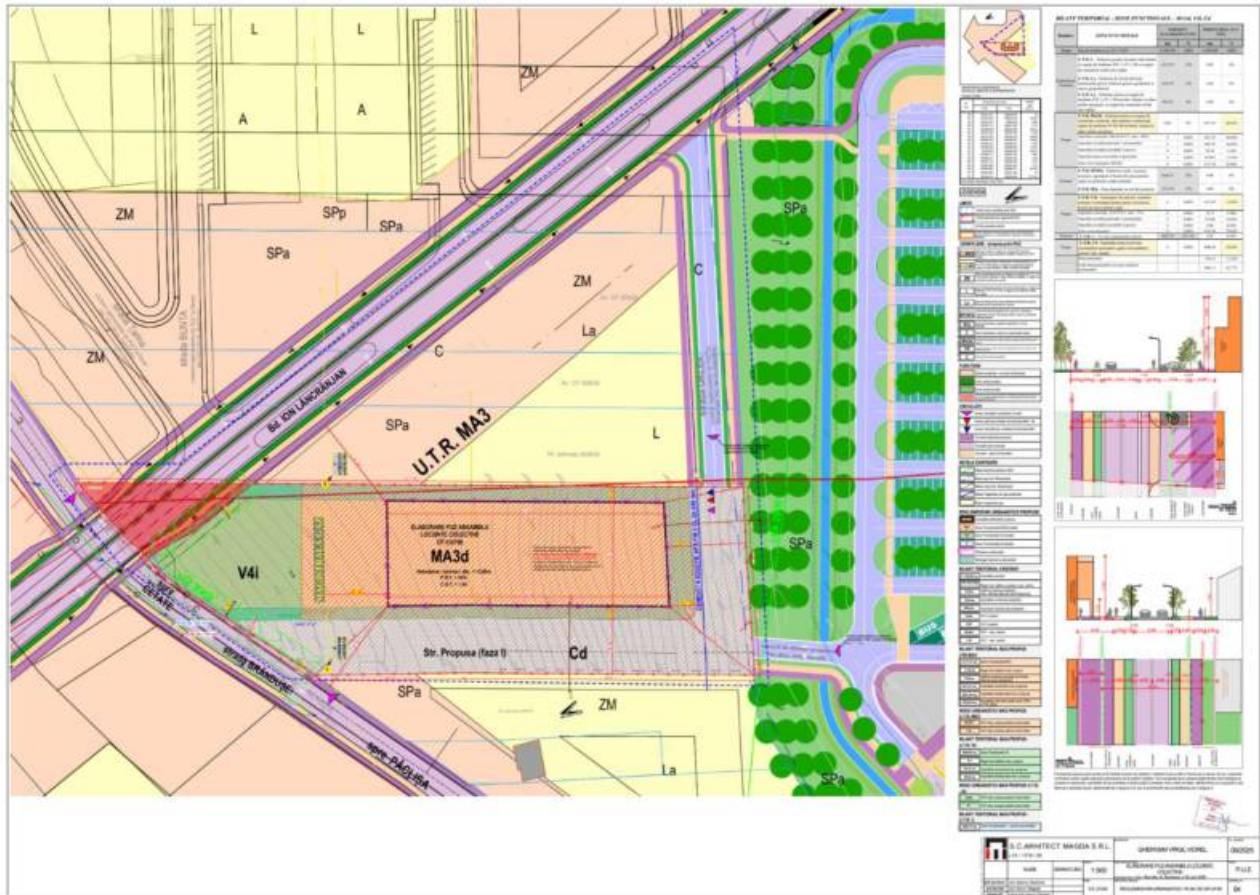
ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- speciile de arbori folosite vor fi acelea care ajuta la ameliorarea microclimatului prin captarea de gaze si pulberi din aer;
- se v-a avea in Vedere la amplasarea speciilor de arbori buna comunicare in materie de viata a fiecaruia
- In functie de insorire, arborii vor fi organizati: crescendo, de la cei de talie mica (la drumul public) la cei de talie mare (limita laterala a parcelei) astfel incat fiecare dintre acestia sa aiba lumina directa de la soare cel putin 1 ora pe zi;
- Se recomanda utilizarea plantelor de mici dimensiuni ca reborduri intre portiunile de calcare si cele verzi pentru a accentua respectarea spatiului verde (nu este destinate picnicului).
- Se v-a pastra o zona inverzita (gazon, plante perene) in zona non-aedificandi a magistralei de gaz, fara plantarea de arbori sau arbusti.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

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 (Estica si latura Nordica si latura Vestica - unde nu se propun accesele pe parcela). De asemenea, se vor prevedea cai de acces pietonale si auto, care vor fi delimitate conform legii, intr-o maniera contemporana (porti glisante, batante realizate din metal si usi de acces pietonale metalice).

Se atasează planșă 04 REGLEMENTARI URBANISTICE:



SECTIUNEA IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (V4i)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

P.O.T. maxim propus = 5,00%

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 clădirilor se vor excepta de la calculul POT, fiind dimensionate și executate întocmai pentru funcțiunile pe care le vor deserve, anume echiparea edilitara centralizata și platforma pentru depozitarea temporara a deseurilor separate pe categorii conform legii.

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

C.U.T. maxim propus = 0.1

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

Zona functionala Cd: Subzona cailor de comunicare rutiera si echiparii tehnico-edilitare .

GENERALITĂȚI: Caracterul zonei Cd

Aceasta zona este ocupata de functiuni de tipul circulatiilor pietonale si circulatiilor cu vehicule.

Traseele echiparii tehnico-edilitare a obiectivelor vor fi realizate cu ajutorul spatiilor verzi interioare incintei Cd, pentru acces facil in situatia de interventie ori mentenanta.

Conform planselor 04 REGLEMENTARI URBANISTICE si plansei 06 PROPUNERI PRIVIND CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR, aceasta zona apartine domeniului public.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ Cd

Articolul 1. Utilizari admise:

- Amenajarea de trasee pietonale, carosabile precum si dedicate bicicletelor;
- Lucrari specific pentru relizarea echiparii tehnico-edilitare;
- Spatii verzi si plantate
- Mobilier urban specific (locuri pentru odihna, iluminat stradal, iluminat pietonal, simboluri si semne dedicate orientarii, semaforizare, marcarea simbolurilor auto si pietonale pentru dirijarea circulatiilor etc)
- Statii de transport public in comun
- Statii de incarcare pentru masini electrice

Articolul 2. Utilizari admise cu conditionari:

- Utilizarea ca promenada pietonala in cazul unor evenimente strict delimitate temporal si spatial, in vederea deplasarii publicului cu mai multa usurinta din punct de vedere pietonal.
- Utilizarea in cadrul evenimentelor de natura sportiva, precum concursuri de ciclism, maratoane, sau diferite alte evenimente care implica aglomerare de persoane in miscare si traversarea acestei zone functionale.

Articolul 3. Utilizari interzise:

- Activitati care contravin activitatii de circulatie, generatoare de poluare a solului, aerului si apelor.

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

Nu este cazul

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

- Parcela de teren reglementate prin prezentul plan urbanistic zonal are o suprafată totala de 11493,00 mp, forma aproximativ dreptunghiular regulate si are o denivelare accentuate pe directia Nord-Sud cu inclinatia inspre Sud, diferenta de nivel de 14m.
- Suprafata destinata zonei functionale Cd este de 4400,26 mp, reprezentand 38,29 % din suprafata totala de teren;

ARTICOLUL 5 – REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

In cadrul domeniului public, in subteran vor fi pozate retelele de apa, canalizare, telefonie, gaze naturale (la nivelul terenului).

Pentru apararea interesului public din aceasta categorie nu pot fi trecute in categoria domeniului privat.

De-a lungul drumurilor vor fi amenajate spatii verzi si plantatii de aliniament. Amenajarea spatiilor plantate se va face pe principii ecologice prin recurgerea la vegetatie perena spontana combinate cu rasinoase pentru asigurarea in viitor a unor costuri reduse de intretinere si pentru a favoriza ecosistemele locale.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE – REGLEMENTARI

Privind circulatia autovehiculelor:

Drumul de acces din strada Brandusei identificat prin denumirea generica str. Propusa are urmatoarele caracteristici:

- permite accesul vehiculelor de oricare dimensiuni;
- capacitatea de circulatie este medie si se recomanda viteze mici (max 30km/h) pentru caracterul de zona de locuit
- stationarea si oprirea voita a autovehiculelor va fi reglementata prin indicatoare rutiere pe benzile de circulatie curenta;

Traficul vehiculelor grele pe drumurile propuse este limitat la acela al vehiculelor care trebuie sa aiba acces pentru a realiza activitati direct asociate cu activitatile urbane si cele de transport in comun (autobuze in curse regulate sau speciale)

Drumul de legatura cu cartierul La Recea, denumit str. Orlea si prevazut in PUZ-urile anterioare v-a avea urmatoarele caracteristici:

- permite accesul oricarui tip de vehicul;
- capacitatea de circulatie este medie si se recomanda viteze mici (max 30km/h) pentru caracterul de zona de locuit
- stationarea si oprirea voita a autovehiculelor va fi reglementata prin indicatoare rutiere pe benzile de circulatie curenta

Circulatia autovehiculelor se v-a desfasura exclusiv pe partea carosabila dedicate acestora.

Privind circulatia cu bicicleta sau alt tip de vehicul usor (trotinera, role):

Benzile dedicate circuitelor verzi vor fi desfasurate pe ambele laturi ale carosabilului, insotite de o zona verde tampon pentru siguranta utilizatorilor prin delimitarea fata de circulatia auto.

Pistele de biciclete vor avea urmatoarele specificatii:

- culoare specifica verde pentru identificare facila de catre biciclisti;
- delimitarea clara a sensurilor de mers asemenea celor auto, cu marcarea liniei secante, a directiilor de deplasare si a tipului de vehicul de utilizat permis;
- se v-a avea in vedere ca atat pe latime cat si pe inaltime pista de biciclete sa aiba un culoar de $L=2m$ x $h=2,5m$ liber.

Privind circulatiile pietonale:

Circulatia pietonala are urmatoarele caracteristici:

- suprafete antiderapande si permeabile la apele meteorice;
- latimi care sa permita minim 1 flux de circulatie in dublu sens;
- latimi care sa permita accesul si utilizarea aleii pietonale de catre personae cu handicap conform NP 051-2012 (reborduri mai mici de 0,5cm la contactul dintre doua zone cu cote de nivel diferite)

- suprafete tactile in proximitatea intersectiilor + trecerilor de pietoni
- mijloace de semnalizare fonice trecerile de pietoni semaforizate.

*Adiacent zonei functionale-Cd se propune inserarea unei suprafete generoase de teren in vederea servitutii de utilitate publica. Aceasta suprafata de teren se vrea a fi folosita ca promenada.

*Se v-a institui servitatea publica abia dupa ce toate lucrarile de construire prevazute sunt incepute, mai exact, construirea locuintei colective integrate prezentului regulament (MA3d), spatiul amenajat sportului (locului de joaca) si a strazii Propuse (faza I)

Se propune o alee de tip Promenada, generatoare de viata urbana, in incinta studiata.

Promenada consta intr-o zona pietonala cu dimensiuni mai mari si dotata cu mobilier urban specific aleilor pietonale (zone de odihna, spatii verzi plantate, iluminat public, mijloace de orientare si semnalizare).

Promenada conecteaza spatiile comerciale si de servicii prin intermediul spatiului public.

Se interzice folosirea promenadei de catre bar-uri, pub-uri pentru amplasarea de terase. Nu sunt excluse alte tipuri de functiuni, regula este universal valabila tuturor tipurilor de terase.

Accesele pietonale vor fi normate incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap locomotor.

Arealul punctelor de colectare a deseurilor din zonele pietonale v-a fi dezinfectat, dezinsectat si deratizat frecvent, impreuna cu pubelele; - amplasarea acestor puncte de colectare se v-a realiza obligatoriu la cel putin 10m distanta fata de ferestrele locuintelor si vor fi prevazute cu spatii verzi si aliniamente cu rol de protective fata de acestea.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR

- Nu este cazul

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA-REGLEMENTARI

- Circulatiile vor avea in dotare urmatoarele facilitati:
 - Fantana de apa (cismea) + robinet,
 - Rigola la contactul cu Promenada (servitutea de utilitate publica) pentru dirijarea apelor pluviale la spatiile verzi;
 - Iluminat de nocturn
 - Dotare in materie de colectori electrici si surse de incarcare a acumulatoriilor (precum panourile fotovoltaice cu punct local de incarcare a electronicelor cu consum mic de energie electrica) telefoanelor mobile / bateriilor externe.

Pentru realizarea obiectivelor, retelele mentinute isi vor pastra zonele de protective dupa cum urmeaza:

-Conducta SRM Portelanu (magistrala de gaze naturale) necesita un culoar tehnic/zona de protective de 6m din ax

-conducta de aductie apa cu o zona de protective de 10m din ax (conform aviz) SC APA CTTA SA Alba nr.7828 din 07.11.2025

-retea electrica cu zona de interdictie de 3,5m din ax (LEA 20kV)

-retea electrica cu zona de interdictie de 5m din ax (LES 20kV)

Solutia propusa are in vedere extinderea obligatori a retelelor edilitare pentru a face

posibile bransamentele.

Se dorește devierea rețelei de energie electrică aeriană, pe o distanță de aproximativ 107,00m liniari și îngroparea acesteia în subteran (LES 20kV).

Devierea LEA și extinderile propuse se pot consulta în planșa 05 REȚELE EDILITARE.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

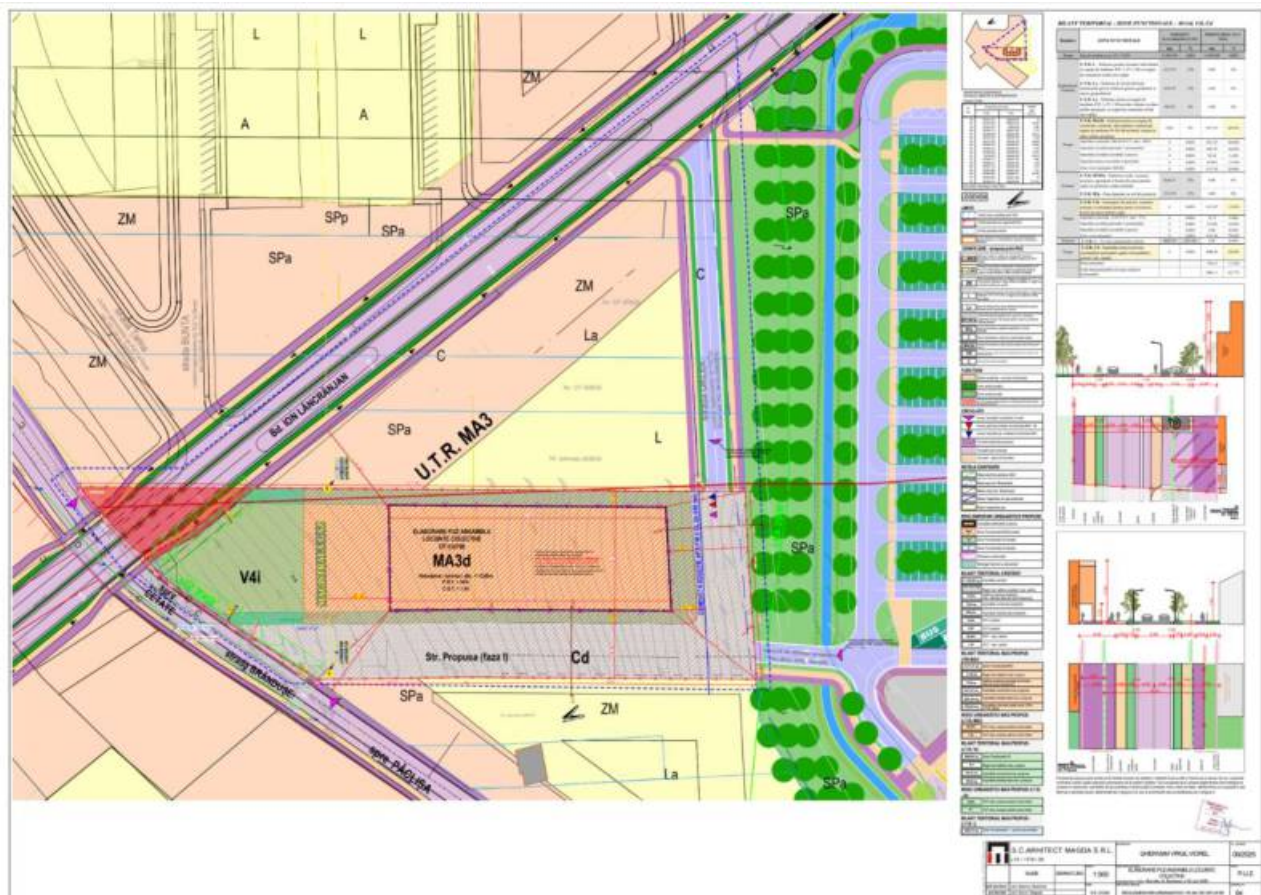
- speciile de arbori folosite vor fi acelea care ajută la ameliorarea microclimatului prin captarea de gaze și pulberi din aer;
- se va avea în vedere în proiectare și la alegerea speciilor de arbori bună conviețuire în relație cu ceilalți arbori;
- În funcție de însoțire, arborii vor fi organizați: crescendo, de la cei de talie mică (la drumul public) la cei de talie mare (limita laterală a parcelei) astfel încât fiecare dintre aceștia să aibă lumina directă de la soare cel puțin 1 ora pe zi;
- Se recomandă utilizarea plantelor de mici dimensiuni ca reborduri între porțiunile de circulație și cele verzi pentru a accentua respectarea spațiului verde (nu este destinate picnicului).

Se propune realizarea unei perdele de protecție înaltă, (rasinoase în combinație cu foioase) adiacentă vecinătății cu zona de protecție a fermei de pasări din proximitate.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Nu este cazul.

Se atașează planșă 04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE:



SECTIUNEA IV. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI (V4i)

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Nu este cazul

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT)

Nu este cazul

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Prin intermediul prezentului **P.U.Z.** amplasamentul studiat va fi încadrat în zonele funcționale **MA3d, V4i si Cd** cu reglementările specifice conform secțiunilor III si IV aferente fiecăreia, din prezentul Regulament Local de Urbanism.

Sef proiect,
arh. Marius BARBIERI

Coordonator RUR,
arh. Marius BARBIERI

Întocmit,

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

