



MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC ZONAL

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (din LM2v in LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Valea Popii, F.N., Alba Iulia, judetul Alba

beneficiar :

SC ADRAL SRL prin SECARA RAZVAN

strada Calugareni, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba

proiectant :

S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.

Str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba



LISTA DE SEMNATURI

	nume :	
semnaturi :		
sef proiect P.U.Z.	: arh. Curea Spiridon	.....
coordonator proiect	: arh. Romanitan Alexandru	.....
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei	.....
specialist CFDP	: ing. Florin Gavrilă	.....
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	.....



BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

MEMORIU DE PREZENTARE AFERENT P.U.Z.

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarilor
- 1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1. Evolutia zonei
- 2.2. Incadrarea in localitate
- 2.3. Elemente ale cadrului natural
- 2.4. Circulatia
- 2.5. Ocuparea terenurilor
- 2.6. Echiparea edilitara
- 2.7. Probleme de mediu
- 2.8. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale P.U.G.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural
- 3.4. Modernizarea circulatiei
- 3.5. Zonificare functionala – reglementari
- 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.7. Protectia mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

- 5.1. Tema de proiectare
- 5.2. Avize si acorduri de principiu
- 5.3. Lista autorizatiilor eliberate

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

A. PIESE DESENATE

- | | |
|--|------|
| 1. Incadrarea in zona | U.01 |
| 2. Incadrarea in PUG | U.02 |
| 3. Situatia existenta | U.03 |
| 4. Reglementari urbanistice existente | U.04 |
| 5. Reglementari urbanistice propuse-zonificare | U.05 |
| 6. Reglementari urbanistice-posibilitate de mobilare | U.06 |
| 7. Retele edilitare | U.07 |
| 8. Regimul juridic | U.08 |
| 9. Analiza foto | U.09 |



MEMORIU DE PREZENTARE

A. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumire proiect: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE(din LM2v în LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

Beneficiari: SC ADRAL SRL prin SECARA RAZVAN

Proiectant general: S.C. ARENCO GRUP S.R.L. - Alba Iulia

Proiectant specialitate: S.C. Concept Arktech S.R.L. - Alba Iulia

Coordonator proiect: arh. Romanitan Alexandru

Proiectant specialitatea urbanism: arh.Curea Spiridon

Specialist RUR: arh. Curea Spiridon

Data elaborării proiect: Mai 2025

Număr proiect: 117/2025

Certificat de urbanism nr: 421 din 31.03.2025 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia

Adresă obiectiv: Alba Iulia, Str. Valea Popii, F.N., Alba Iulia, judetul Alba

Faza: PUZ.

1.2. Obiectul lucrarilor:

Solicitari ale temei program

Obiectivul principal urmarit in elaborarea lucrarii il constituie fundamentarea strategiilor de dezvoltare urbanistica a zonei studiate.

Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcele de teren aflate intre strazile Valea Popii si Constantin Galeriu cu acces din str. Valea Popii (reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008 ca UTR LM2v), pentru modificarea reglementarilor existente (din zonificare LM2v in LM2a2), in vederea construirii unui imobil de locuinte colective, cu regim de inaltime Sp+P+1+R.

Prin avizul de oportunitate nr. 30/2025 a fost stabilita zona de reglementare, cat si zona de studiu.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii

Terenul studiat si reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal este amplasat in intravilanul municipiului Alba Iulia si conform PUG aprobat cu HCL 158/2014 prelungită valabilitatea cu Hotărârea Consiliului Local nr. 157/29.04.2024, faza PUZ aprobată prin HCL 108 din 31/3/2008 articolul 1, faza PUZ aprobată prin HCL 148 din 29/05/2020, este teren constructibil, având categoria de folosință arabil.



- **UTR= UTR LM2v-** zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.

1.3. Surse de documentare

Certificat de urbanism nr: 421 din 31/03/2025 emis de Primaria Alba Iulia

Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia

Extras de CF:93960

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z.

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Planuri Urbanistice Zonale proiectate în zonă;
- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUZ – indicativ GM 010 – 2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/ N 16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii constructiilor cu modificarile si completarile ulterioare;

Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent P.U.Z.

- Ridicare topografică a terenului studiat;
- Studiu geotehnic;
- Date culese pe teren privind rețelele de infrastructură;

Date statistice

Terenul ce a generat PUZ-ul are o suprafata de 1678 mp. Suprafata zonei reglementate si de studiu a fost reglementata prin Avizul de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia astfel:

- CF. Nr. 93960, suprafata de= 1678 mp (teren care a generat P.U.Z.)
- Suprafata teren zona de studiu S=43 365mp

Identificarea si folosinta terenurilor la data elaborarii actualului P.U.Z. sunt prezentate in plansa **U.03 – Situatia existenta**, iar regimul juridic, proprietatea asupra terenurilor, in plansa **U.04 – Proprietatea asupra terenului**.

Statistica cererilor de locuinte este motivul de sustinere al noii investitii.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Date privind evolutia zonei

Locatia propusa pentru viitoarea cladire se afla, din punct de Vedere urbanistic, - UTR LM2v pe strada Valea Popii, unde PUG-ul permite locuinte individuale in regim de construire individual, cuplat si insiruit cu regim de inlatime P, P+1, P+1(M) niveluri, situata pe versanti slab construiti.



În prezent terenul este liber de construcții. Prin realizarea imobilului propus această zonă va fi supusă unui proces de regenerare urbană.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar clădirea propusă se va integra armonios în noul peisaj urban.

Caracteristici semnificative ale zonei, relateate cu evoluția localității

Terenul care a generat P.U.Z. și care face obiectul investiției este situat în intravilan, în cartierul Cetate, în imediată vecinătate a Cartierului Micesti, județul Alba, număr cadastral 93960, carte funciară 93960 cu suprafață de 1678 mp. Terenul este amplasat între strazile Valea Popii pe latura sudică și strada Valea Popii pe latura de nord, strazi propuse prin PUG și modernizate prin PUZ aprobat cu HCL HCL 148 din 29/05/2020.

Zona de studiu, situată la confluența dintre LM2v și ZM1, se rezervă investițiilor de tipul propus, în special pentru funcțiuni rezidențiale (atât individuale, cât și colective), conform PUG.

Realizarea acestui obiectiv va contribui semnificativ la dezvoltarea zonei și la completarea funcțiilor necesare într-un cadru urbanizat. Astfel, funcțiunea propusă nu va avea impact negativ asupra unităților teritoriale din care face parte, nici din punct de vedere economic, nici social.

- **UTR= UTR LM2v-** zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situată pe versanți slab construiți conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA și P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.

Potential de dezvoltare

În prezent, această zonă predominantă de locuințe individuale, în regim izolat cuplat și insiruit, aflată în imediată vecinătate a unor imobile de locuințe colective (strada Nazareth III). În prezent în vecinătate pe latura estică a parcelei, a fost aprobat un PUZ, pentru construirea mai multor imobile de locuințe colective, cu regim de înălțime P+2+M conform HCL 326 din 26.11.2016. Se propune realizarea unui imobil de locuințe colective, cu un regim de înălțime redus, Sp+P+1+R.

Astfel prin această propunere, cât și prin planurile urbanistice aprobate anterior în zona, pentru construire imobile locuințe colective, această zonă va fi supusă unui proces de regenerare și densificare urbană.



2.2. Incadrarea in localitate

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de Mun. Alba-Iulia, zona studiata (conform Avizului de Oportunitate nr 30 din 2025) este localizata in cartierul Cetate, in vecinatatea Cartierului Micesti si este delimitat de:

- la est – proprietate privata – CF 116697 si CF 116698
- la sud – domeniul public – str. Constantin Galeriu
- la nord – domeniul public – str. Valea Popii
- la vest – proprietate privata – CF 95060

Prin avizul de oportunitate nr. 30/2025 a fost stabilita zona de reglementare cat si zona de studiu.

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

Zona studiata si reglementata prin P.U.Z., este amplasata in intravilanul municipiului Alba Iulia, deci cu posibilitate de racordare la toate utilitatile existente (alimentare cu apa, canalizare, canalizare pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale).

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

Terenul studiat prezinta o declivitate pe directia sud vest – nord est, situat intre strazile Constantin Galeriu si Valea Popii.

Relieful

Din punct de vedere climatic amplasamentul prezinta urmatoarele caracteristici:

- zona incarcarilor din zapada (CR 1-1-3-2005) $Sok=1.5 \text{ KN/mp}$
- zona incarcarilor din vant (conf. NP-082-04) $Pref=0.4 \text{ Kpa}$

D.p.d.v. geomorfologiei majore, municipiul Alba Iulia si implicit, amplasamentul cercetat se incadreaza in aria depresionara a Culoarului Muresului care, cu cele doua segmente ale sale, cunoscute sub numele de "Culoarul Orastiei" si respectiv, "Culoarul Alba Iulia – Turda" separa local, Podisul Secaselor (subunitate a "Depresiunii Colinare a Transilvaniei") de extremitatea sudica si sud-estica a M-tilor Metaliferi – Trascau (masive montane apartinand "Apusenilor de Sud").

Strict, amplasamentul in cauza se incadreaza in zona de baza a "fruntii" uneia dintre terasele medii ale raului Mures [t(3) cu altimetrie relativa de cca 50-55.00m] – terasa conservata in versantul deluros drept al raului si care, ulterior detasarii sale sub aspect geomorfologic, a fost vizibil fragmentata si remodelata de raul Ampoi si de o serie de alti afluenti locali (vai minore, unele chiar necadastrale), cu caracter semipermanent - torential.



Hidrografia si hidrogeologia zonei

Cel mai important curs de apa din zona este raul Mures care, impreuna cu principalii sai afluenti locali – raurile Ampoi si Sebes [Alba Iulia - este nod hidrografic] si cu o serie de alte vai minore dreneaza intreaga retea hidrografica, cu caracter permanent si/ sau semipermanent – torential.

In zona amplasamentului [zona de pod/frunte a terasei t(2)na raului Mures], apele subterane se organizeaza ca acumulari freatice cu nivel liber, de mai larga extindere, cantonate fiind in masadepozitelor grosiere specifice teraselor, la contactul lor cu roca de baza, cvasi-impermeabila, la adancimi variabile, de la sub 1.50-2.00m la peste 10.00-12.00m de la nivelul terenului natural actual (cu posibilitati de ridicare a nivelului lor hidrostatic cu cca 0.50-1.50m, in perioadele cu pluviziotate ridicata).

Aceste ape subterane, in general, nu prezinta fata de elementele de betonsi/sau beton armat ale constructiilor, cu care vin in contact, un posibil caracter agresiv (cu totul sporadic s-au interceptat ape cu agresivitate general acida si/sau sulfurica de intensitate foarte slaba).

In cazul de fata, in conditiile de fundare preconizate se considera ca apele subterane din cadrul amplasamentului, in general, nu vor afecta, permanent sau secvential, fundatiile obiectivelor nou-proiectate si nici zonele acestora cu regim de subsol/demisol; subsolurile/demisolurile in cauza se vor hidroizola apelor de infiltrare si vor fi prevazute cu pardoseli din beton si racorduri la canalizare.

[In mod special se mentioneaza faptul ca, in treimea inferioara a fruntii terasei t(2) din cadrul amplasamentului pot aparea ape subterane (care in tendinta lor de a apare la suprafta ca izvoare de panta) ajung la adancimi relativ mici si pot afecta zonele de regim de subsol ale unor constructi; de la caz la caz aceasta se vor capta si evacua prin drenuri executate perimetral amplasamentelor locale ale construtiilor in cauza sau, subsolurile acestora se vor hidroizola in sistem cuva].

Seismicitatea

Zona seismica: $F_{ag}=0.10g$, $T_c=0.7$ sec.

Adancimea de inghet

Adancimea de inghet este de - 0.90; -1.00 m, de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Riscuri naturale

Nu sunt identificate si semnalate în zona studiata. Panza freatica este la adancime mare, peste 10 m. Nu exista cursuri de apa in zona. Risc mic de cutremur. Teren stabil, fara urme de alunecari si degradari.

2.4. Circulatia

Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere, feroviare, navale, aeriene, dupa caz:

Circulatia majora **si accesul autospecialelor ISU** in zona sunt asigurate de strazile bine conturate si reglementate prin PUZ Aprobat cu HCL 108 din 2008 si modernizate prin PUZ aprobat cu HCL 148 din 29.05.2020 respectiv, Str. Nazareth Illit, Str. Valea Popii si Str. Constantin Galeriu. Conform PUZ actual se preia trama stradala existenta si modernizata atat pentru strada Constantin Galeriu aflata in partea de nord a



terenului studiat cu un profil de 7.00m cat si str. Valea Popii cu un profil de 10m (6.00 m carosabil, zona verde 1.00 m de ambele parti a carosabilului si 2 trotuare de 1.00 m fiecare), strada din care se va face accesul, atat auto cat si pietonal pe parcela ce a generat PUZul.

Astfel distributia si calitatea retelei de acces, conduce la concluzia ca reseaua strazilor din zona studiata se inscrie intr-un sistem fluid de trafic, care va favoriza circulatia atat din interiorul zonei cat si pe aceea de tranzit intre diferitele unitati urbanistice ce dezvolta legaturi relationale cu restul orasului sau cu teritoriile aflate in afara acestuia.

Capacitati de transport, greutate 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

In zona predominant este transportul rutier. Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

2.5. Ocuparea terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categoria de folosinta a terenului studiat: **arabil**.

Categoria de folosinta a terenurilor din zona: **arabil si curti constructii**.

Zona este ocupata in mare parte cu teren construit si gradini.

Relationari intre functiuni

Conf. conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 Extinderea perimetrului intravilan Calea Motilor, Municipiul Alba Iulia si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014., zona studiata prin prezentul P.U.Z. este parte integranta din UTR – **LM2v**:

• **UTR = UTR LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008 EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Fondul construit este relativ nou, datand in mare parte de la inceputul anilor 2000.
Conf. P.U.G. Alba Iulia:

- **UTR = LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti.
- POT max = 20% si CUT max = 0.4

Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine



In zona studiata conform P.U.G. Alba Iulia au fost prevazute zone destinate dezvoltarii locuintelor, comerului si serviciilor.

Asigurarea cu spatii verzi

In proximitatea sitului studiat, la aproximativ 1 km exista parcul dendrologic Doctor Ioan Vlad precum si alte zone verzi din domeniu public, destinat locuitorilor zonei (UTR - V, V2).

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale. Panza freatica este la adancime mare, peste 10 m. Nu exista cursuri de apa in zona. Risc mic de cutremur. Teren stabil, fara urme de alunecari si degradari.

Principalele disfunctionalitati

Circulatii :

- Strada Valea Popii – modernizata, cu profil de 10 m.
- Strada Constantin Galeriu conf, PUZ aprobat cu HCL 148 / 2020 – cu profil de 7 m (6 m carosabil si 1 trotuar de 1m in partea de sud a stazii).

Fond construit si utilizarea terenului:

- Fondul construit nu este omogen, slab densificat, fiind alcatuit din locuinte unifamiliale in regim izolat, cuplat si insiruit, cat si locuinte colective in imediata apropiere (strada Nazareth Illit).
- Marea majoritate a cladirilor au fost construite in anii 2000.

Probleme de mediu:

- lipsa vegetatiei inalte si medii in zona
- terenuri neingrijite pline de vegetatie salbatica

2.6. Echiparea edilitara

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In zona exista retea de alimentare cu apa potabila si canalizare si retea de gaze natural.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista retea de alimentare cu energie electrica.

2.7. Probleme de mediu

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale si colective.

Relatia cadrulul natural – cadrulul construit

Nu sunt prevazute niciun fel de masuri de reabilitare a terenului, neexistand din acest punct de vedere disfunctii majore.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Nu este cazul.



Panza freatica este la adancime mare, peste 10 m. Nu exista cursuri de apa in zona. Risc mic de cutremur. Teren stabil, fara urme de alunecari si degradari.

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

Nu este cazul.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se afla in zona de protectie MAPN - unitate militara 1023.

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

Puncte de vedere ale populatiei

A fost afisat 14 zile, respectiv in perioada 28.08.2025-06.09.2025 pe site-ul primariei si la avizierul acesteia Panoul de Informare asupra propunerilor preliminare PUZ. Panourile au fost afisate si la limitele zonei studiate.

A fost afisat 25 zile, respectiv in perioada 07.09.2025-01.10.2025 pe site-ul primariei si la avizierul acesteia Panoul de Consultare asupra propunerilor de elaborare PUZ.

Vecinii directi si cei din zona reglementata au fost notificati prin posta pentru a fi informati cu privier la documentatia urbanistic ace urmeaza a fi dezvoltata in imediata vecinatate si pentru a fi invitati la sediul primariei pentru a-si exprima opiniile cu privier la aceasta, dupa cum urmeaza:

- CF 95060 – conform invitatiei nr. 104125/04.09.2025;
- 116697 – conform invitatiei nr. 104125/04.09.2025;
- CF 116698 – conform invitatiei nr. 104130/04.09.2025;

CF 116697 SI 116698 si- au exprimat dezacordul cu privire la documentatie;

CF 95060 - nu si-au exprimat nici acordul, nici dezacordul cu privire la documentia propusa.

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

Avizul de oportunitate a fost emis cu urmatoarele condionari:

1.Se vor respecta prevederile specific in zona functionala din PUG si PUZ aprobate, cu posibile modificari acre sa permita realizarea investitiei dorite, dar care sa se incadreza in caracterul zonei de studiu.

2.Se va adapta solutia privind circulatiile pentru asigurarea accesului cu intersectia V.Popii-Nazareth.

3.Se va adapta solutia astfel incat sa nu fie impuse sarcini suplimentare parcelelor vecine (a se vedea parcarile care impugn restrictii suplimentare retragerilor minime stabilite de RLU al PUZ in vigoare).



4. Terenurile a caror proprietari nu doresc participarea în faza PUZ vor fi subliniate prin hasura și se va specifica ca se vor reglementa detaliat urbanistic în viitor.

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

În urma analizei situației existente și a prevederilor PUG existent, precum și a tendințelor naturale de dezvoltare manifestate, se estimează ca posibilă dezvoltarea în perimetrul studiat a unei zone destinată locuințelor și dotărilor aferente.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topografic

S-a executat o ridicare topografică la scară 1/500 pentru zona aferentă PUZ-ului. Din punct de vedere topografic terenul nu are particularități. Au fost efectuate măsurători topografice în vederea delimitării proprietății atât ca limită cât și pentru determinarea cotelor de nivel necesare lucrărilor de trasare pentru viitoarele construcții propuse. Terenul prezintă o declivitate pe direcția de sud-vest – nord-est, conform ridicării topografice. Din analiza efectuată la nivel zonal pentru noul amplasament, din punct de vedere al alunecărilor de teren sau al cutremurelor de pământ, rezultă că amplasamentul viitoarei dezvoltări nu este supus riscurilor naturale previzibile.

Conform studiului geotehnic

Seismicitatea: conform P100-1/2013, Cod de proiectare seismică – partea I – prevederi de proiectare pentru clădiri, pentru cutremure având mediu de recurență IMR=225 ani, amplasamentul se situează în zona cu valori ale perioadei de colt, corespunzându-i o valoare de $a_g=0.10g$. Conform SR 11100/1-93 Zona seismică – macrozonarea teritoriului României perimetrul se încadrează în macrozone de intensitate seismică de 6 grade.

Adâncimea de îngheț: conform Stas 6054/77 – perimetrul cercetat se încadrează la adâncimea de îngheț de 0.80-0.90 m.

Adâncimea de fundare: Se recomandă ca fundarea construcției proiectate să se realizeze la adâncimea de:

$D_t = -1.20m$ față de Ctn sau decapat

$D_t = -0.80m$ față de Ctn – filigorii, împrejmuire

Fundarea se va realiza pe stratul de argilă cafenie, vartoasă.

Presiunea convențională: $P_{conv}=260KPa$

3.2. Prevederi ale PUG

Zona studiată este situată în intravilanul Mun. Alba-Iulia, face parte din categoria terenurilor construite:

• **UTR = UTR LM2v** - zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P; P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situată pe versanți slab construiți conform PUZ aprobat cu HCL nr 108/03.2008



ARENCO GROUP SRL
architecture, engineering, construction, real estate

EXTINDEREA PERIMETRULUI INTRAVILAN CALEA MOTILOR, MUNICIPIUL ALBA IULIA si P.U.G. aprobat prin H.C.L. 158/2014

- **UTR = UTR LM2v** - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti, cu regim de inaltime P;P+1(M).
- POT max = 20% si CUT max = 0.4

Funcțiuni admise:

- locuinte individuale si anexe aferente, **P;P+1(M)** , in regim de construire izolat ,cuplat sau insiruit

Funcțiuni admise cu conditionari:

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie, dar obligatoriu compatibile cu locuirea, complementare acesteia, **OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI**. Se admit alte functiuni la parterul sau parterul si etajul locuintelor amplasate dispersat:

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.);
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot, vibratii sau impurifica apa, aerul, solul (profesii liberale –activitati personale, coafor, frizerie , croitorie, reparatii, max 70% din suprafata parterului.);
- cabinet medical, punct farmaceutic (max 70% din ad<200mp.);
- crese (la parterul sau parterul si etajul locuintelor - max 70% din ad.<200mp).

Funcțiuni interzise:

Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei. Aceasta interdictie se refera la:

- Inderdictie de construire pe fasia de teren aflata la aliniament notata in <m >pe plansa de REGLEMENTARI A2si A3 la fiecare caz in parte reprezentand fasia de protectie sanitara a locuirii si a celorlalte functiuni admise fata de drumul public, in functie de conformatia parcelor;

- Inderdictie de construire fasia de teren aflata in fata aliniamentului, evidentiata in plansa de REGLEMENTARI 3/2 si

3/3 la fiecare caz in parte ,reprezentand terenul necesar realizarii sau extinderii drumului public;

- functiuni comerciale si servicii, profesionale care depasesc suprafata de 200 mp si 70% din ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului

Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 — Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 _ calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;

- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;



- platforme de pre colectare a deeurilor urbane;
- cresterea animalelor pentru subzistenta;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacentesi schimba geometria zonei;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
- se interzic orice interventii de natura sa contravina caracterului general al lotizarii

Conditii de amplasare:

- Cladirile se vor alinia la strazile Valea Popii si Constantin Galeriu, retragerea fara de aliniament la ambele strazi este minim 3.00 m.
- Retragerea constructiilor fata de aliniament are la baza ratiuni functionale, estetice sau ecologice (protectia contra zgometelor si nocivitatilor)
- distantele minime fata de limitele laterale , posterioare , conform Codului Civil cu obligativitatea pastrarii unei distante
 - de 1,90m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate
 - minim 60 cm pt. Intretinere si interventie (cand nu are ferestre)
 - distantele minime fata constructiile invecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante egale cu 1/2 din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai mica de 3,00m.
- distantele minime fata de limita posterioara , conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea pastrarii unei distante de minim 1/2 inaltime a constructiei cand aceasta este amplasata in adancimea lotului
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public treceri pietonale cu latime minima de 1,5 m pt fortele de interventie

Lot min:

- Front min 8 m si 400 mp pentru regim de construire insiruit
- Front min 12m si 600 mp pentru regim de construre cuplat, izolat

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu prezinta valente deosebite fiind un teren cu usoara panta de la sud la nord .

3.4. Modernizarea circulatiei

Organizarea circulatiei rutiere si a transportului in comun



Circulatia majora si **accesul autospecialelor ISU** in zona sunt asigurate de strazile bine conturate si reglementate prin PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008 si modernizate prin PUZ aprobat cu HCL 148 din 29.05.2020 respectiv, Str. Nazareth Illit, Str. Valea Popii si Str. Constantin Galeriu. Conform PUZ actual se preia trama stradala existenta si modernizata atat pentru strada Constantin Galeriu aflata in partea de nord a terenului studiat cu un profil de 7.00m cat si str. Valea Popii cu un profil de 10m (6.00 m carosabil, zona verde 1.00 m de ambele parti a carosabilului si 2 trotuare de 1.00 m fiecare), strada din care se va face accesul, atat auto cat si pietonal pe parcela ce a generat PUZul, conform planselor de reglementari urbanistice propuse

Se prevad un numar de 13 locuri de parcare la nivelul solul, necesare ansamblului de locuinte noi propuse. Acestea vor fi accesibile prin aleile pavate.

Zona este deservita de transportul in comun prin trasee ce asigura legatura cu intreg orasul.

Organizarea circulatiei feroviare

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei navale

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei aeriene

Nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se desfasoara pe cele 2 trotuare amenajate de pe strada Valea Popii cat si pe trotuarul de pe strada Constantin galeriu.

Se propune modernizarea strazilor Valea Popii aflata in partea de nord a terenului studiat cat si Str. Constantin galeriu in partea de sud a terenului, conform planselor de reglementari urbanistice propuse.

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este modificarea reglementarilor urbanistice din **UTR LM2v** (zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti, cu regim de inaltime P;P+1(M)) in **LM2a2** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P+2, locuinte colective mici in regim de construire izolat, a unei parcele de teren cuprinsa intre strazile Constantin Galeriu si Valea Popii, nr.F.N. ,la intersectia cu strada Nazareth Illit, din pentru construirea a unui imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime de **Sp+P+1+R**, cu functiunea: locuinte colective.

În prezent, această zonă predominantă de locuinte individuale, in regim izolat cuplat si insiruit, se afla in imediata vecinatate a unor imobile de locuinte colective P+2+M (strada Nazareth Illit). Astfel se propune un imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime redus Sp+P+1+R, actionand ca o trecere graduala intre locuinte individuale si locuinte colective.



Sunt premise inclusiv constructii rezidentiale cu cladiri de tip urban – locuinte colective cu un regim maxim de inaltime de Sp+P+1+R,
POT prop. max = 35% si CUTprop. max = 0.48.

BILANT TERITORIAL:				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	1678	100	1678	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	330.00	19.66
SUPRAFATA TEREN CEDATA	0.00	0.00	13.30	0.79
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	67.70	4.03
ALEI AUTO	0.00	0.00	256.55	15.28
PARCAJE	0.00	0.00	168.50	10.04
SISTEMATIZARI/ZID DE SPRIJIN	0.00	0.00	11.00	0.65
SPATII VERZI	1678.00	100	830.95	49.52
1678 100 1678 100				
BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL) CF 93960				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	1678	100	1678	100
UTR LM2v	1678	100	0	0
UTR LM2a2	0	0	1664.70	97.46
UTR Cr	0	0	13.30	0.80
Total	1678	100	1678	100

Prin proiect se propune reglementarea zonei conform AO nr 30/2025 in subzona **LM2a2** unde sunt premise realizarea locuintelor colective.



In reglementarile facute prin acest Plan Urbanistic Zonal se propune:

Conform Aviz de Oportunitate nr. 30 din 2025 , terenul va fi reglementat in alta zona functionala:

- **UTR = LM2a2** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P+2, locuinte colective mici in regim de construire izolat
- POT max: 35% si CUT max = 0.48

Funcțiuni admise:

- locuinte colective

Funcțiuni admise cu conditionari:

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea , complementare acestuia, **OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI** .

Se admit functiuni la parterul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale – , activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii)
- dispensar sau cabinet medical
- crese

Funcțiuni interzise:

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

Stabilite pentru riscuri tehnologice si pe baza normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei). Interdictia permanenta de construire poate fi ridicata odata cu incetarea cauzei care a determinat instituirea ei.

- conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate mai sus
- utilizarea spatiilor pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele; functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 70% din ADC parter , genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa ora 22.00, produc poluare.
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode pentru sanatate conform Ordinului Ministerului Sanatatii 981/1994 corelat cu STAS 10009 – Acustica urbana limite admisibile ale nivelului de zgomot si SR ISO 4226 – calitatea aerului, prin traficul generat - constructii provizorii de orice natura;
 - activitati productive;
 - constructii provizorii de orice natura;



- depozitare en gros sau mic-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- autobaze;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

Lot min:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de contruire izolat: 25 m
 - Regim de construire cuplat: 25 m
- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de contruire izolat: 1000 mp
 - Regim de construire cuplat: 700 mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la rețeaua stradala existenta si propusa spre extindere.

3.6.2 Canalizarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor menajere se va realiza prin racordul la rețeaua de canalizare stradala existenta din str. Valea Popii .

3.6.3 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă tensiune existenta si propusa spre extindere.

3.6.4 Telecomunicatii

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicatii pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care ii va asigura cerintele conform temei.



3.6.5 Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care functioneaza pe combustibil gazos, sau sisteme alternative de incalzire.

3.6.6 Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se realizeaza prin racord la rețeaua de joasă presiune existenta in zona.

3.6.7. Salubritate

Evacuarea deșeurilor solide menajere se va face prin depozitare într-un loc special amenajat pe terenul propriu urmând a fi preluate de societatea de salubritate a localității cu care proprietarii vor încheia un contract.

3.7. Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenurilor cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

Totusi, tinand seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termica, centralele termice automatizate, surse de energie termica neconventionala (solara, eoliana), autoturisme electrice, cat si de dorinta oamenilor de a-si proteja propria zona in care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

Deseurile menajere vor fi depozitate într-un loc special amenajat pe terenul propriu, fiind preluate pe baza de contract de firme specializate, urmand a fi transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale re folosibile.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Panza freatica este la adancime mare, peste 10 m. Nu exista cursuri de apa in zona. Risc mic de cutremur. Teren stabil, fara urme de alunecari si degradari.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligati sa colecteze in pubele si sa faca contractul cu o firma de salubritate pentru deseurile menajere, plastic, metal, sticla etc.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.



În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se considera spațiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent dacă este vorba despre spații înierbate, peluza sau spații gradina (zona în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

Se propune amenajarea unor suprafețe de spații verzi, în jurul imobilului propus, cât și amenajarea unui loc de joacă, amplasat în partea sud vestică, dedicat rezidenților ansamblului.

Pentru a asigura o mai mare intimitate, clădirea va fi retrasă față de limita sudică, respectând înălțimea la atic. Pe această latură, se planifică să fie plantat un aliniament de copaci, contribuind astfel la o ambianță plăcută și la crearea unui cadru verde în jurul clădirii.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se află în zona de protecție MAPN - unitate militară 1023.

Refacerea peisagistică și reabilitare urbană

Nu este cazul.

Valorificarea potențialului turistic și balnear după caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

3.8.1. Listarea obiectivelor de utilitate publică

Asigurarea suprafețelor de teren pentru asigurarea prospectelor finale ale drumurilor din perimetrul studiat – pentru modernizarea stazilor Valea Popii și Constantin Galeriu se vor ceda domeniului public suprafețele 5.70 mp (str. Valea Popii) respectiv 7.60 mp (str. Constantin Galeriu) străzi modernizate prin PUZ aprobat cu HCL 148/2020.

Obligativitatea ca drumurile de acces, piste de cicliști, trotuarele și spațiile verzi din cadrul profilelor transversale ale drumurilor mai sus menționate să devină domeniu public – nu e cazul.

3.8.2. Identificarea tipului de proprietate asupra bunului imobil din zonă, conform Legii 213/1998

Proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.



3.8.3. Determinarea circulației terenurilor între detinatori, in vederea realizării obiectivelor propuse

Terenul va ramane in proprietate privata. Nu vor exista schimburi sau concesiuni de teren exceptie facand suprafata de teren de 13.30 mp care va fi cedata domeniului public pentru dezvoltare/ modernizare stazi.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat in concordanta cu Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului si prevederile legale in vigoare.

La baza stabilirii principiilor de interventie, reglementari si restrictii impuse au stat urmatoarele obiective principale:

- incadrarea in Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia;
- corelarea cu planurile urbanistice aprobate pana in prezent pentru zona studiata si zonele adiacente;
- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru obiectivele prevazute prin tema.

Prezentul P.U.Z. are un caracter de reglementare ce explicita prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare si conformare a constructiilor pe zona studiata.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins in cadrul P.U.G. Alba Iulia la actualizarea acestuia, dupa aprobarea in Consiliul Local.

5. ANEXE

- Certificat de urbanism nr. 421 din 31/03/2025 emis de Primaria Alba Iulia
- Aviz de Oportunitate nr: 30 din 2025 emis de Primaria Alba Iulia
- Extras de CF:93960- Documentatia topografica cu viza cadastrala

Specialist RUR
Arh. Curea Spiridon

Intocmit,
Arh. Romanitan Alexandru



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (din LM2v in LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

adresa obiectiv :

Loc. Alba Iulia , str. Valea Popii, F.N., Alba Iulia, judetul Alba

beneficiar :

SC ADRAL SRL prin SECARA RAZVAN

strada Calugareni, nr.5, Alba Iulia, judetul Alba

proiectant :

S.C. CONCEPT ARKTECH S.R.L.

Str. Pinului nr. 12, Alba Iulia, jud. Alba



LISTA DE SEMNATURI

semnaturi :	nume :	
sef proiect P.U.Z.	: arh. Curea Spiridon	.....
coordonator proiect	: arh. Romanitan Alexandru	.....
desenat arhitectura	: arh. Lupean Andrei	.....
specialist CFDP	: ing. Florin Gavrilă	.....
specialist Topografie	: ing. Gheorghe Natrapeiu	.....



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

ELABORARE P.U.Z. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (din LM2v in LM2a2) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, ANEXA SI IMPREJMUIRE

Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

I. Dispozitii generale

1. Rolul R.L.U.
2. Baza legala a elaborarii
3. Domeniul de aplicare

II. Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
5. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii
10. Reguli cu privire la aspectul exterior al constructiilor
11. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiiri

III. Zonificare functionala

12. Unitati si subunitati functionale
13. Structura continutului regulamentului

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban P;P+1(M) locuinte individuale, in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti

V. Unitati teritoriale de referinta



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

REGULAMENT DE URBANISM

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

I. DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului de urbanism

1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate.
2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicita, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.
3. Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.
4. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.
5. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.
6. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

1. Urbanism si amenajarea teritoriului

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" - Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000
- Ordinul nr. 13/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General", indicativ GP038/99;



- „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, reglementare tehnică”, indicativ GP038/99
- Ordinul nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare apublicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism
- Hotărârea nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbaniștilor din România
- Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

2. Arhitectura construcției și locuințe

- Legea nr. 7/2020 pentru modificarea și completarea Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Norma metodologică de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții din 12.10.2009
- Legea nr. 114/1996 privind locuințele;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991

3. Protecția mediului

- Legea nr. 107/1996 privind apele;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă
- Ordonanța de urgență nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 140/2019 privind aprobarea Metodologiei pentru elaborarea, monitorizarea, evaluarea și revizuirea planurilor județene de gestionare a deșeurilor și a planului de gestionare a deșeurilor pentru municipiul București
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- Ordinul nr. 1964/2007 privind instituirea regimului de arie naturală protejată a siturilor de importanță comunitară, ca parte integrantă a rețelei ecologice europene Natura 2000 în România
- Hotărârea nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- Hotărârea nr. 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;

Articolul 3. Domeniul de aplicare



1. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de teren în limitele zonei de implementare PUZ aprobat prin lege.
2. La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului Regulament Local de Urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
3. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat în partea nord vestica a Mun. Alba-Iulia, parte din unitatea teritorială de referință **UTR – LM2v** conform PUZ aprobat cu HCL 108/2008 și P.U.G. aprobat.
4. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții.
5. Suprafața totală a terenului care a generat elaborarea Planului Urbanistic Zonal este de 1678 mp.
6. Zonificarea funcțională a terenului s-a stabilit, în funcție de categoriile de activități solicitate prin tema de proiectare de către inițiatorul PUZ și este evidențiată în planșa de Reglementări Urbanistice. Pe baza acestei zonificări și a UTR-urilor s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale construcțiilor ce se vor aplica în cadrul fiecărei zone funcționale.

Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- **domeniul privat**, pe care vor fi amplasate construcțiile;

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

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

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

4.1. Terenuri agricole în extravilan

Nu este cazul.

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

4.2. Terenuri agricole în intravilan

1. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul Regulament Local de Urbanism.



2. De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. (1) se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective:

- completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum și serviciile de interes general;
- valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
- amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

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

4.3. Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4. Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5. Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6. Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla in zone naturale protejate.

4.7. Zone construite protejate

Nu este cazul.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1. Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul.

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

5.2. Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul.

Se interzice amplasarea in zona a unor activitati generatoare de poluare de orice fel: a solului, subsolului, apelor si aerului.

In sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.



5.3. Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special: Terenul studiat se afla in zona de protectie MAPN - unitate militara 1023

5.4. Asigurarea echiparii edilitare

1. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către autoritatea publică locală, de investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici necesari.
2. Lucrările de asigurare a rețelelor tehnico-edilitare în regim privat se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
3. La toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor.
5. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
6. În perspectiva realizării lucrărilor de completare a rețelelor de conducte și canale pentru asigurarea alimentării cu apă potabilă și respectiv canalizarea apelor uzate din zonele urbanistice propuse, se va avea în vedere faptul că pentru sistemele, lucrările și rețelele și rețelele de alimentare pentru stingerea incendiilor în localități, platforme și parcuri industriale trebuie să se solicite autorizația de securitate la incendiu Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Unirea” al județului Alba în conformitate cu prevederile anexei nr.2/I./lit. e) din H.G.R. nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.
7. Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

5.5. Asigurarea compatibilitatii functiunilor

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, stabilită printr-o documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut valoros și conformare spațială proprie.
2. Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul localității sunt prevăzute în anexa nr. 1 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.



3. Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
4. Pentru parcelele pe care există, la momentul aprobării prezentului regulament, utilizări care nu sunt admise prin prezentul regulament, nu sunt permise construcții sau amenajări care au ca rezultat creșterea suprafeței utile destinate acestor utilizări.
5. Funcțiunea propusă de locuire este compatibilă cu funcțiunea zonei din care aceasta face parte, unde predomina locuirea.

5.6. Procentul de ocupare al terenului

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

- **Zona LM2v-** zona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban P;P+1(M) locuințe individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situată pe versanți slab construiți.

POT max = 20% (conform P.U.G.)

Zona LM2a2 – zona rezidențială cu clădiri de tip urban P+2, locuințe colective mici în regim de construire izolat, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective, cu regim de înălțime **Sp+P+1+R**

- Pentru locuințele colective cu regim de înălțime redus

POT max = 35% - fără dotări aferente

5.7. Lucrări de utilitate publică

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

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

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



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

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

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1. Orientarea față de punctele cardinale

1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.
2. Se vor respecta normativele cuprinse în Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.
3. Igiena și confortul se realizează prin respectarea normelor de însorire și iluminat natural, cât și prin evitarea amplasării la distanțe necorespunzătoare a construcțiilor unele în raport cu altele.
4. Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1½ h la solstițiul de iarnă.

6.2. Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

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

Alinierea obligatorie a construcțiilor față de drumurile publice va respecta planșa desenată de Reglementări Urbanistice care face parte integrantă din prezentul PUZ.

6.3. Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4. Amplasarea față de cai ferate din administrația Companiei naționale de Cai Ferate "CFR" SA

Nu este cazul.

6.5. Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.



6.6. Amplasarea fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament

1. În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată/domeniul privat și domeniul public.
2. Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul planșei de Reglementări Urbanistice și a reglementărilor scrise privind zonele și subzonele funcționale precum și Unitățile Teritoriale de Referință cuprinse în prezentul regulament.
 - Clădirile se vor retrage fata de aliniament cu retragerea minima. 3.00m fata de Strada Valea Popii;
 - Clădirile se vor retrage fata de aliniament cu retragerea minima. 3.00m fata de Strada Constantin Galeriu;
3. Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

6.8 Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei

1. Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
2. Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de Planuri Urbanistice de Detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului Regulament Local de Urbanism;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
 - amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însoțire minimă a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstițiul de iarnă. (OMS119).

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1. Accese carosabile

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces direct (cu o lățime de minim 3.50 m) la drumurile publice, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
2. (Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la Hotărârea 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.



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

7.2. Accese pietonale

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

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1. Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente

1. Lucrările de racordare și de branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, ori conform contractelor încheiate cu administrația locală.



2. Autorizarea executării construcțiilor, altele decât cele aferente infrastructurii edilitare, în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
3. Se va urmări limitarea pe cât posibil a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
4. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe construcții, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

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

8.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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



9.1. Parcelarea

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

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

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

9.3 Reguli privind aspectul exterior al construcțiilor

9.3.1. Aspectul exterior al construcțiilor

1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravene funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei și peisajul.
2. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32)
3. Se vor respecta reglementările din prezentul Regulament referitoare la elemente arhitecturale, volumetrie, materiale, cromatică, decorațiuni.
4. Pentru asigurarea calității aspectului exterior al construcțiilor, autoritatea publică locală are dreptul să condiționeze autorizarea lucrărilor prin obținerea unui aviz din partea Comisiei Tehnice de Amenajarea Teritoriului și Urbanism sau din partea unei secțiuni specializate pe aspecte de estetică arhitecturală și urbanistică



5. Fatadele laterale si posterioare se vor trata in mod obligatoriu la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea, creand o identitate coerenta a zonei.
6. Raportul plin gol cat si proportia acestora trebuie sa fie bine studiata si sa nu intre în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

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

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

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

10.1. Parcaje

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizație de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.
2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.
3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea conform *Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, s Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023 cat si conform HCL 451/2021 a mun. Alba Iulia.*
4. În cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare necesare, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare pe un amplasament situat la o distanță de maxim **250m**.

10.2. Spații verzi și plantate

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



10.3. Împrejmuirile

1. În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
 - **împrejmuiri opace**, necesare pentru separarea laterala și posterioara a unor proprietăți
 - **împrejmuiri transparente**, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelor aferente construcțiilor și/sau integrării construcțiilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor.
2. Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceluiași exigențe ca și în cazul aspectului exterior al construcției. Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al construcțiilor aflate pe parcelă.
3. Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea fixă de 40 cm și stâlpi cu grosime de maxim 35x50 cm, restul împrejmuirii fiind semi-transparentă (se permite ca maxim 40% din această suprafață să fie opacă), realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar, ori lemn, care să permită vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea fixă a împrejmuirilor la stradă va fi de 1,80. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
4. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea de maxim 2,20 m.

10.4. Aspectul împrejmuirilor

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



III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale

In cadrul PUZ au fost stabilite urmatoarele zone:

L Zona rezidentiala

- **Zona LM2a2** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P+2, locuinte colective mici in regim de construire izolat

Articolul 13. Structura continutului regulamentului

Continutul Regulamentului

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

Generalitati. Caracterul zonei

Conditionari primare

Reglementari pentru spatiul public

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

Articolul 3 Utilizări interzise

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

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

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Articolul 8 Circulații și accese

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

Articolul 13 Spații libere și plantate

Articolul 14 Împrejmuiri

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

Articolul 15 Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16 Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

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



Tema program stabileste necesitatea intocmirii reglementarilor privind regimul de construire, functiunile dominante si secundare, retelele stradale si echiparea tehnico – edilitara pentru zona aflata în studiu.

Obiectul prezentei documentatie de urbanism este reglementarea unei parcelei aflate între strazile Constantin Galeriu si Valea Popii la intersectia cu Str. Nazareth Illit cu acces din str. Valea Popii (reglementata urbanistic prin PUZ aprobat cu HCL 108 din 2008 ca UTR **LM2v**), pentru modificarea reglementarilor existente (din zonificare LM2v - zona predominant rezidentiala cu cladiri de tip urban **P;P+1(M)** locuinte individuale, în regim de construire izolat, cuplat sau insiruit situata pe versanti slab construiti) în **LM2a2** – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban **P+2**, locuinte colective mici în regim de construire izolat în vederea construirii unui imobil de locuinte colective, cu regim de înaltime **Sp+P+1+R**.

În prezent, această zonă predominanta de locuinte individuale, în regim cuplat si insiruit, aflata în imediata vecinatate a unor imobile de locuinte colective (strada Nazareth Illit). Astfel propune un imobil de locuinte colective, cu un regim de înaltime redus, actionand ca o trecere graduala între locuinte individuale si locuinte colective.

În acest context, rezultatul urbanistic propus va fi unul mai coerent, iar cladirile propuse se vor integra armonios în noul peisaj urban.

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

BILANT TERITORIAL:				
FUNCTIUNEA	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	1678	100	1678	100
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	330.00	19.66
SUPRAFATA TEREN CEDATA	0.00	0.00	13.30	0.79
ALEI PIETONALE	0.00	0.00	67.70	4.03
ALEI AUTO	0.00	0.00	256.55	15.28
PARCAJE	0.00	0.00	168.50	10.04
SISTEMATIZARI/ZID DE SPRIJIN	0.00	0.00	11.00	0.65
SPATII VERZI	1678.00	100	830.95	49.52
	1678	100	1678	100
BILANT TERITOARIAL(PARCELA CARE A GENERAT PUZUL)				
CF 93960				
Denumire	Existent		Propus	
	Mp	%	Mp	%
Teren studiat	1678	100	1678	100
UTR LM2v	1678	100	0	0
UTR LM2a2	0	0	1664.70	97.46
UTR Cr	0	0	13.30	0.80
Total	1678	100	1678	100



- **Zona UTR = LM2a2** - zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P+2, locuinte colective mici in regim de construire izolat
- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35% - AC/mp.teren.**
 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,48 - ADC/mp.teren. – locuinte colective**
 - Rh max – **P+2**

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

- **Zona LM2a2** – zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P+2, locuinte colective mici in regim de construire izolat

Intocmit,
Arh. Lupean Andrei

Specialist RUR
Arh. Curea Spiridon



LM2a2

Zona rezidentiala cu cladiri de tip urban P+2, locuinte colective mici in regim de construire izolat.

Generalitati. Caracterul zonei

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

Conditionari primare

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

Reglementari pentru spatiul public

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

Sectiunea 1. Utilizare functionala

Articolul 1 Utilizări admise

Locuințe colective mici in regim de construire izolat (maxim 10 unitati locative)
-pentru CF 95060 sunt admise si locuintele individuale in regim izolat, cuplat sau insiruit

Articolul 2 Utilizări admise cu condiționări

In afara de constructiile de locuinte zona poate primi si constructii cu alta destinatie , dar obligatoriu compatibile cu locuirea , complementare acestuia,OBLIGATORIU LA PARTERUL LOCUINTEI .

Se admit functiuni la parterul locuintelor amplasate dispersat :

- unitati comerciale (cu marfuri de folosinta zilnica) alimentara si nealimentara max 70% din suprafata parterului.)
- servicii care nu produc prin activitatea lor zgomot , vibratii sau impurifica apa , aerul , solul (profesii liberale – , activitati personale , coafor , frizerie ,croitorie ,reparatii)
- dispensar sau cabinet medical
- crese
- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- dispensarele de la parterul blocurilor vor avea un acces separat de cel al locatarilor;



- creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață minimă de teren de **100 mp**;
- se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servire de **250 metri**.
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 70% din suprafața parterului- **200 mp** ADC și să nu afecteze liniștea, securitatea și salubritatea zonei;
-
- Funcțiunile complementare locuirii, se vor autoriza numai în construcții închise cu condiția :
 - să nu aibă capacități care să genereze un trafic intens
 - să nu polueze chimic și fonic
 - să nu producă sau să comercializeze marfuri de dimensiuni mari
 - să nu utilizeze spații din circulația publică pentru parcare
 - să aibă programul de lucru limitat pentru a nu incomoda locuirea din jur în timpul nopții.
 - să nu producă riscuri pt. sănătate și disconfort și să aibă asigurate măsurile și mijloacele necesare pt. limitarea transmiterii zgomotului, mirosurilor, vaporilor, focului
- activități ce conform legislației nu necesită studii de impact
- spații alimentare publică, servicii și turism la parterul blocurilor de locuit

Funcțiuni terțiare

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

Servicii cu acces public:

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

Servicii profesionale:

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



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

Articolul 3 Utilizări interzise

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

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

Sectiunea 2. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu :
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de construire izolat: 25 m
 - **Pentru CF 95060 în cazul locuințelor individuale**
 - Regim de construire izolat: 12 m
 - Regim de construire cuplat: 8 m
 - Regim de construire insiruit: 12 m



- suprafața să fie mai mare sau egală cu:
 - **Locuinte colective:**
 - Regim de contruire izolat: 1000 mp
 - **Pentru CF 95060 in cazul locuintelor individuale**
 - Regim de contruire izolat: 600 m
 - Regim de construire cuplat: 600 m
 - Regim de construire insiruit: 400m

Articolul 5 Amplasarea construcțiilor față de aliniament

Pentru locuinte colective

- Regimul de aliniere va respecta planșa de Reglementări Urbanistice
- Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu retragerea minima. 3.00m fata de Strada Valea Popii;
- Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu retragerea minima. 3.00m fata de Strada Constantin Galeriu;
- in cazul parcelelor de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate)
- Garajele se vor retrage minim **6.00** m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața lor a unui autoturism

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

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

Pentru locuinte colective

Pentru modul de ocupare izolat sau cuplat.

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai puțin de **3,00m**, față de limitele laterale si posterioara a parcelei.
- cladirile se vor retrage cu înălțimea la cornisă/ atic a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren fata de limitele laterale si posterioara, in cazul invecinarii cu zona de locuinte UTR-LM2v - pentru o mai buna intimitate, dar nu mai puțin de **3,00m**
- cladirile se vor retrage cu H/2 din înălțimea la cornisă/ atic a constructiei, masurată in punctul cel mai inalt față de teren fata de limitele laterale si posterioara, in cazul invecinarii zona de locuinte colective mici LM2a2, dar nu mai puțin de **3,00m**.

- **Pentru CF 95060 in cazul locuintelor individuale**



- - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișe măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 metri.
- - distanțele minime față de limitele laterale - conform Codului Civil cu obligativitatea păstrării unei distanțe:
- - de 2.00m a fatadelor cu ferestre (servitutea de vedere fata de o limita de proprietate
- - minim 60 cm pt. intretinere si interventie (pentru fațade nevitrare)
- - distanțele minime fata de construcțiile învecinate lateral, conform normelor sanitare de insorire cu obligativitatea păstrării unei distanțe egale cu 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai mică de 3,00 m.
- - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu acces al autospecialelor la o fațada vitrată de la drumul public

Articolul 7 Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

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

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

Articolul 8 Circulații și accese

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

- pentru emiterea autorizației de construire, se vor prezenta acte care să ateste rezolvarea juridică a accesului la parcela conform documentației de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltării străzii se va crea parcela distinctă, se va schimba categoria de folosință în „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui în favoarea Municipiului Alba Iulia servitute de utilitate publică.
- Indicii urbanistici (POT, CUT) se calculează raportat la parcela inițială înainte de dezmembrare.

Articolul 9 Staționarea autovehiculelor

Realizarea parcajelor se poate realiza dacă se îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- Parcajele necesare vor fi realizate în interiorul loturilor, fără ocuparea spațiului public;
- Este obligatorie plantarea, de către proprietarii parcarilor amenajate la nivelul solului, a câte **1 arbore la fiecare 4 locuri de parcare** amenajate la nivelul solului.

Pentru locuințele colective



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

Articolul 10 Înălțimea maximă admisibilă a construcțiilor

Pentru locuințele colective

- Înălțimea maximă admisibilă este **P+2** în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la streasina / atic să nu depășească **+15,00m**, fata de CTS/CTN;
- **Pentru CF 95060 în cazul locuințelor individuale**
- - Înălțimea maximă a clădirilor admisa este P+1+M
- Alte înălțimi admise:
- -S(D) +P;
- -S(D) +P+1(M)

Articolul 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conformație volumetrică

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).
- Aspectul clădirilor va afecta cât mai puțin posibil imaginea generală a peisajului și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de co-vizibilitate .
- Se va asigura o tratare similară a fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora de pe domeniul public;



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

Materiale

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

Stilistica

- Se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei (acoperișuri false, pagode, turnulete), realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
- Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiri etc) cu



ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Firmele publicitare ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 100×200 cm

Articolul 12 Condiții de echipare edilitară

La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;

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

Articolul 13 Spații libere și plantate

Spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- spre limitele de proprietate ce se învecinează direct cu zona de locuințe unifamiliale UTR-LM2v - pentru o mai bună intimitate, se vor crea perdele duble de vegetație medie și înaltă;



ARENCO GRUP

Alba Iulia, str. Septimius Severus, bl. TON7, ap. 13, jud. Alba
C.U.I. RO41214958

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

Articolul 14 Împrejmuiri

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

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

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

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



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

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

Pentru locuintele colective

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35% - AC/mp.teren.** – Pentru construirea de locuințe colective P+2.

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **35% - AC/mp.teren** - Pentru construirea de locuințe colective cu dotări aferente.

- **Pentru CF 95060 in cazul locuintelor individuale**

Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de **20% - AC/mp.teren**

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

Pentru locuintele colective

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,48 - ADC/mp.teren.**

Pentru CF 95060 in cazul locuintelor individuale

Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de **0,40 - ADC/mp.teren.**