

# MEMORIU DE PREZENTARE

## AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU

ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE TRONSON STR.  
STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE

Conform certificat de urbanism nr. 436 din 25.03.2024  
Primăria Municipiului Alba Iulia

## BENEFICIARI

CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN  
MIREL DORIN, CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, BUCEA MARIA

## ADRESA AMPLASAMENT

JUDEȚUL ALBA, MUNICIPIUL ALBA IULIA, STRADA BRANDUȘEI, FN

## PROIECTANT DE SPECIALITATE

SC BARBIERI PROIECT SRL  
ALBA IULIA, STRADA TRAIAN, NR. 17A, JUD. ALBA

DATA  
10.2024

# Borderou general

## **A. PARTE SCRISĂ**

1. Memoriu General
2. Regulament Local de Urbanism

## **B. PARTE DESENATĂ**

1. Plan de încadrare în PUG
2. Plan de încadrare în zonă
3. Situația existentă
4. Reglementări urbanistice și unități teritoriale de referință
5. Posibilități de mobilare
6. Proprietatea asupra terenurilor
7. Rețele edilitare

# Cuprinsul memoriului de prezentare

## **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. Obiectul lucrării.
- 1.3. Surse documentare.

## **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei.
- 2.2. Încadrare în localitate.
- 2.3. Elemente ale cadrului natural.
- 2.4. Circulația.
- 2.5. Ocuparea terenurilor.
- 2.6. Echipare edilitară.
- 2.7. Probleme de mediu.
- 2.8. Opțiuni ale populației.

## **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.
- 3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General.
- 3.3. Valorificarea cadrului natural.
- 3.4. Modernizarea circulației.
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.
- 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.
- 3.7. Protecția mediului.
- 3.8. Obiective de utilitate publică.
- 3.9. Cadrul legal.

## **4. Concluzii, măsuri în continuare**

## **5. Plan de acțiune**

S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.  
Str. Traian , nr.17 A  
510 109, Alba Iulia, jud. Alba  
J01/567/2005  
CUI 17574610

Tel/fax : (+40)258 811 500  
Tel: (+40)744 633 713  
E-MAIL: [capitel\\_proiect@yahoo.com](mailto:capitel_proiect@yahoo.com)



## 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**Proiect nr.** 12 / 2024

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Elaborare PUZ – pentru „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

**FAZA DE PROIECTARE:** Plan Urbanistic Zonal:  
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Județul Alba, municipiul Alba Iulia, Str. Brândușei, FN

**BENEFICIARI:** CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN, CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, BUCEA MARIA  
adresa de contact: județul Alba, municipiul Alba Iulia, str. Livezii, nr. 50B, bl. 72, et. 2, ap. 28

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.



**ȘEF PROIECT:** *arh. Marius Barbieri*  
*Specialist cu drept de semnătură RUR*

**URBANISM:** *arh. Marius Barbieri*  
*ing. Gabriela Dumitrache*

**DESENAT:** *ing. Gabriela Dumitrache*

**DATA ELABORĂRII:** octombrie 2024

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

### Solicitări ale temei program

În temeiul prevederilor legale din domeniul urbanismului, respectiv Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ce completează cadrul legal pentru desfășurarea actului de gestionare a teritoriului, cât și legea 50/1991, republicată, autorizarea lucrărilor de construcții se face în baza unor documentații de urbanism aprobate (PUG, **PUZ**, PUD).

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

Obiectul lucrării este elaborarea soluției urbanistice pentru ELABORARE PUZ ÎN SCOPUL „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”.

Zona care face obiectul acestui studiu este un imobil situat în intravilanul Municipiului Alba Iulia în partea de sud-vest a localității, cu acces din strada Brândușei.

Conform extrasului de carte funciară anexat la tema de proiectare (CF nr. 93744 Alba Iulia), terenul are categoria de folosință:

#### 1. CF nr. 93744 Alba Iulia – arabil, intravilan, suprafața – 4.497 mp:

- proprietar CRIȘAN MARIA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia);
- proprietar CRIȘAN ANTONIU – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia);
- proprietar CRIȘAN MEDA CLEOPATRA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia);
- proprietar CRIȘAN MIREL DORIN – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/4 (provenită din conversia CF 31044/Alba Iulia).

*În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, s-a emis **Avizul de Oportunitate nr. 3 din 2025**, eliberat de Primăria Municipiului Alba Iulia.*

Prin Avizul de Oportunitate nr. 3 din 2025 s-a stabilit teritoriul ce va fi reglementat prin Planul Urbanistic Zonal, astfel sunt incluse și terenurile:

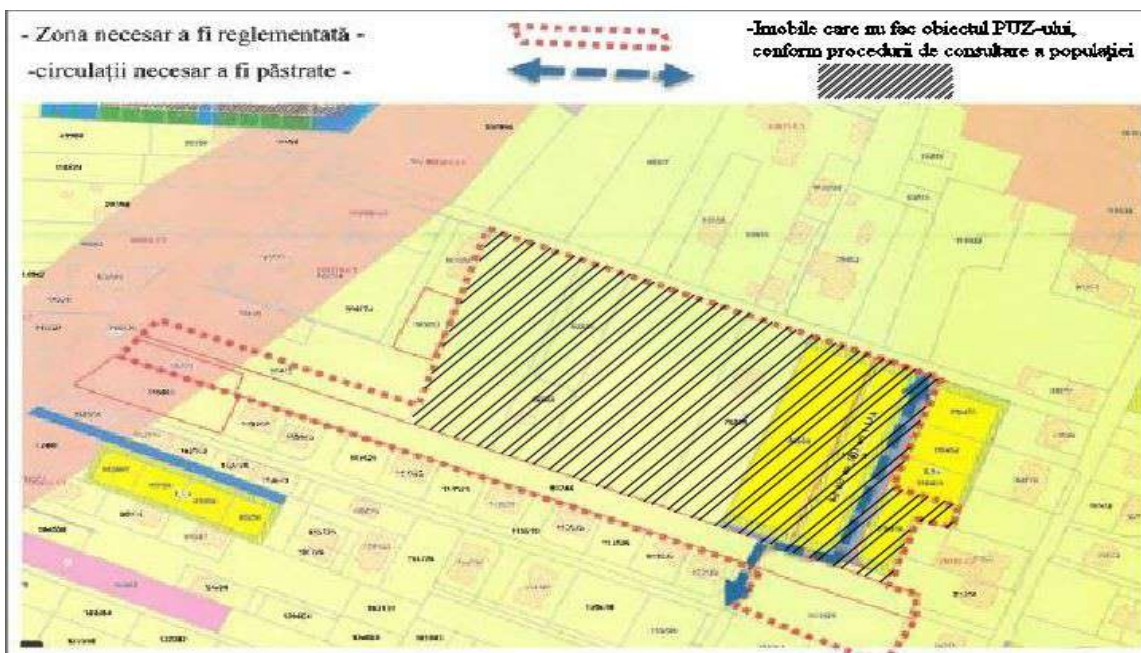
#### 1. CF nr. 113529 Alba Iulia – arabil, Intravilan, suprafața – 1.757 mp:

- proprietar BUCEA MARIA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu cumpărare, bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 3470/9609.

#### 2. CF nr. 97471 Alba Iulia – arabil, Intravilan, suprafața – 1.200 mp:

- proprietar CORNEA CONSTANTINA PETRONELA – Întabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1.

Terenurile din partea nord nu vor face obiectul prezentului PUZ.



Se vor stabili obiectivele, acțiunile, prioritățile, regulamentul local de urbanism – permisiuni/restricții, necesar a fi aplicate în parcelarea terenului, conformarea construcțiilor din zona studiată.

În baza analizei situației existente, a prevederilor PUZ, a necesităților actuale de reorientare economică, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor, în conținutul PUZ se vor trata următoarele categorii generale de probleme:

- Organizarea urbanistic-arhitecturală, în funcție de caracteristicile structurii parcelare și indicatorilor urbanistici (regim de înălțime, alinierea construcțiilor, POT, CUT etc.)
- Rezolvarea accesului carosabil și pietonal pe loturi
- Dezvoltarea infrastructurii edilitare
- Statutul juridic și circulația terenurilor
- Delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există)
- Măsuri de delimitare, până la eliminarea unor riscuri naturale și antropice (dacă există)
- Menționarea obiectivelor de utilitate publică
- Măsuri de protecție a mediului
- Reglementări specifice detaliate, permisiuni/restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Documentația se va redacta pe suport topografic și cadastral, actualizat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

Se vor corela reglementările propuse cu cele din PUG aprobat și cu concluziile investigațiilor de specialitate.

### **Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată**

Conform Planului Urbanistic General, terenul studiat este amplasat în intravilanul Municipiului Alba Iulia, în temeniul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 716/2012, faza **PUG**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Alba Iulia, nr. 158/2014.

Destinația stabilită prin documentații de urbanism:

**L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

**MA3** – Zona mixtă situată în afara ariei protejate – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Certificat de urbanism nr. 436 din 25.03.2024;
- Extras de carte funciară: CF nr. 93744 Alba Iulia;
- Extras de carte funciară: CF nr. 113529 Alba Iulia;
- Extras de carte funciară: CF nr. 97471 Alba Iulia;
- Aviz de Oportunitate: 3 din 2025.

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

- Plan Urbanistic General Municipiul Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 158/2014
- Plan Urbanistic Zonal "La Recea" Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 4592/2003
- Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal "La Recea" Alba Iulia, Cartier La Recea", aprobat prin H.C.L. nr. 244 din 27/09/2010, Art. 18
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor documente:

- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al P.U.Z., indicativ GM-010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu completările și modificările ulterioare.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

#### Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Studiul geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat

#### Date statistice

Imobilele studiate în actualul PUZ sunt identificate prin:

| Nr. crt.                    | Nr. CF | Suprafața (mp) | Categoria de folosință | Proprietar                                                             |
|-----------------------------|--------|----------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1                           | 93744  | 4497           | arabil                 | CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA LEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN |
| 2                           | 97471  | 1200           | arabil                 | CORNEA CONSTANTINA PETRONELA                                           |
| 3                           | 113529 | 1757           | arabil                 | BUCEA MARIA                                                            |
| <b>TOTAL SUPRAFAȚĂ 7454</b> |        |                |                        |                                                                        |

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

#### Date privind evoluția zonei

În prezent, terenul liber de construcții, este situat în intravilan, fiind utilizat ca teren "arabil", conform categoriei de folosință din extrasul CF. Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ se vor integra foarte bine în caracterul zonei, unele fiind similare, iar altele complementare acestora.

Arealul înconjurător al zonei de studiu a cunoscut în ultima perioadă o intensă dezvoltare a unui

cartier rezidențial, începând cu anul 2003, după ce înainte terenul a avut o funcțiune agricolă.

Anterior elaborării Planului Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost aprobate două documentații de urbanism, faza PUZ, respectiv: Plan Urbanistic Zonal “La Recea” Alba Iulia, aprobat prin H.C.L. nr. 4592/2003 și Plan Urbanistic Zonal „Modificare Plan Urbanistic Zonal “La Recea” Alba Iulia, Cartier La Recea”, aprobat prin H.C.L. nr. 244 din 27/09/2010, Art. 18.

În R.L.U. aferent Planul Urbanistic General al Municipiului Alba Iulia au fost preluate regulamentele locale aferente PUZ-urilor aprobate pentru această zonă.

Astfel, prin prezentul PUZ se propune, eliminarea tronsonului de stradă de pe proprietatea privată a beneficiarilor CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN și CORNEA CONSTANTINA PETRONELA.



*Planșa „Situația existentă - analiză foto”*

### **Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii**

Intreaga zonă a suferit în ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi construcții de locuințe individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentații de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala a zonei.

### **Potențial de dezvoltare**

Zona deține potențial de dezvoltare atât datorită poziției sale în teritoriu cât și faptului că zona este ocupată în mare parte cu construcții, existând și alte tipuri de funcțiuni în zona: zona de locuit cu funcțiuni complementare, zona servicii, zona unități industriale etc. Propunerea de față vine să completeze funcțional și să reglementeze din punct de vedere urbanistic zona.

Cadrul natural și poziția în teritoriu a noii dezvoltări sunt favorabile unei dezvoltări de tipul celei conturate prin prezentul proiect.

## **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **Poziția zonei față de intravilanul localității**

Din punct de vedere teritorial și administrativ, terenul studiat este amplasat în intravilan (conform certificatului de urbanism, a Planului Urbanistic General și a extraselor de carte funciară), pe teritoriul administrativ al Municipiului Alba Iulia.

Terenul este situat la ~ 1.5 km distanță față de centrul localității.

Terenul se învecinează:

- pe latura de nord cu terenuri aflate în proprietate privată;
- pe latura de sud cu terenuri proprietate privată și străzi private;
- pe latura de est cu terenuri aflate în proprietate privată;
- pe latura de vest cu Strada Brândușei, domeniul public al UAT Alba Iulia.

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

Relația terenului cu Alba Iulia și localitățile înconjurătoare se realizează momentan prin intermediul Străzii Brândușei, ce reprezintă limita de vest a terenului în studiu.

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în proximitatea zonei de studiu există rețelele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public).

Toate rețelele majore sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat.

Deservirea cu servicii de interes public/general care ar putea fi necesare pentru desfășurarea activității este asigurată de municipiul Alba Iulia (~1.5 km).

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Zona studiată este un platou cu o declivitate insesizabilă.

Conform normativului NP 074/2022 "*Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții*", amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic scăzut - punctaj 7.

Condițiile geotehnice și geomecanice:

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

Cota de fundare se recomandă a fi 0.90-1m de la nivelul Ts/Tn

- *stratul de fundare*: stratul superficial constituit local din argile prăfoase și/sau nisipoase cu carbonați, cafenii-galbui la brun-roșcate, plastic vâtoase.

- presiunea convențională este de :  $P_{conv}$  de baza = 330 kPa;

- Conform reglementării tehnice "*Cod de proiectare seismică - Partea 1 - Prevederi*

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

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

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

## **2.4. CIRCULAȚIA**

### **Circulații carosabile și pietonale**

**Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene, după caz.**

Conform analizei documentațiilor faza PUD și PUZ aprobate pe zona respectivă și a situației constatate în teren, circulația în zona este compusă dintr-o rețea de străzi bine definite.

Accesul la zona reglementată se va efectua din strada Brândușei, prin intermediul străzii Daliei.

În cadrul PUZ-ului actual se dorește păstrarea parțială a străzii Stânenelului, propunându-se

strada cu caracter rezidențial cu un profil de 4.5m făcând legătura cu străzile învecinate.

Astfel, conform Normativului SR 10144-1/2024 privind Străzi și amenajări pentru biciclete, străzile din zonele rezidențiale sunt străzile pe care viteza maximă reglementată este de 20 km/h, iar volumele de trafic sunt de maximum 150 vehicule/ora de vârf.

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul străzilor existente, Daliei și Petuniei.

Prin documentația prezentată se propun amenajări de incintă, carosabile și pietonale, precum și dimensionarea unor străzi la nivel de cartier care să asigure legătura cu circulațiile principale din zonă.

Căile de circulație vor fi dimensionate în vederea suportării dimensiunilor și a gabaritului vehiculelor care vor deservi funcțiunilor propuse și vor fi reglementate și amenajate ca străzi cu dublu sens, conform avizelor autorităților în domeniu. Se vor asigura condiții pentru accesul și circulația vehiculelor de intervenții în caz de urgență: ambulață, SMURD, pompieri etc.

**Capacități de transport greuți, influența circulației, incomodari între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități.**

În zona, predominant este transportul rutier.

## **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

### **Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată**

Categorie de folosință a terenului studiat: teren arabil

Categorie de folosință a terenurilor din zona: teren pentru construcții și arabil.

***Suprafața totală a terenului care a generat PUZ – 7454 mp.***

### **Relaționări între funcțiuni**

Conform P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din:

**UTR L3A** – Subzona locuințelor individuale și semicolective în regim de construire individual, cuplat și înșiruit cu regim de înălțime P, P+1, P+1+M niveluri, situate în afara ariilor protejate conform documentație de urbanism nr. 716/2012 faza P.U.G. aprobată prin H.C.L. 158/2014.

**UTR-MA3** - Zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

### **Gradul de ocupare a zonei cu fond construit**

Terenurile studiate sunt libere de construcții, și se învecinează la nord și sud cu terenuri ocupate de construcții cu funcțiuni de locuințe individuale.

### **Aspecte calitative ale fondului construit**

Construcțiile de locuințe din vecinătatea zonei studiate sunt relativ noi, se află într-o stare foarte bună, zona aflându-se într-o continuă dezvoltare.

### **Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine**

Terenul studiat se află în mare parte în zona de locuințe individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate care se află în vecinătatea zonei studiate.

### **Asigurarea cu spații verzi**

În prezent, folosința terenului este arabil deci are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

### **Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine**

Zona nu este afectată de riscuri naturale.

### **Principalele disfuncționalități**

Principalele disfuncționalități sunt în domeniul căilor de comunicație rutieră și a rețelelor edilitare, străzile fiind asfaltate parțial și neamenajate cu trotuare, iar rețelele edilitare sunt în curs de extindere pentru zona studiată.

#### *Circulații :*

- Strada Petuniei – stradă privată nu este amenajată, conform normelor legale, drum pietruit fără zonă pentru pietoni.
- Strada Daliei – stradă privată nu este amenajată, conform normelor legale, drum pietruit fără zonă pentru pietoni.

#### *Fond construit și utilizarea terenului:*

- Fondul construit este omogen fiind alcătuit din locuințe unifamiliale în regim izolat cuplat și înșiruit.
- Prezența cablurilor aeriene de curent electric și telefonie.
- Prezența liniei electrice cu o zonă de protecție LEA de 24m.

## **2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Din punct de vedere al accesului la rețelele tehnico-edilitare, în zonă există rețele necesare dezvoltării propunerilor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, alimentare cu gaz, telecomunicații, iluminat public), fiind prezente pe strada Daliei cu posibilitate de extindere până la amplasament studiat.

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### **Relația cadrul natural - cadrul construit**

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor. Problemele legate de poluarea atmosferică în municipiul Alba Iulia nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ. Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe.

### **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

- nu este cazul

### **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării tehnico edilitare, ce prezintă riscuri în zona**

- nu este cazul, în zonă nu există rețele edilitare majore ce prezintă riscuri.

### **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție**

Terenul nu este inclus în listele monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora.

### **Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz**

- nu este cazul

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

### **Puncte de vedere ale populației**

S-a efectuat o dezbatere publică în data de 07.11.2024, care a avut loc la sediul Primăriei Alba Iulia, cu privire la prezenta documentație de urbanism.

În cadrul procedurii de consultare a populației au fost primite o serie de observații din partea vecinilor direcți, preponderent din zona nord care nu au fost de acord cu soluția de urbanism propusă de eliminare în totalitate a străzii Stângenelului, astfel păstrându-se un profil carosabil de 4.5m, cu sens unic, eliminându-se doar tronsonul de pe terenul doamnei Cornea Constantina Petronela, care făcea legătura cu strada Brândușei.

Astfel, imobilele din partea de nord nu vor face obiectul prezentului PUZ.

Au fost incluși în zona studiată/reglementată doamna Cornea Constantina prin terenul identificat cu CF 97471, precum și doamna Bucea Maria prin terenul identificat cu CF 113529.

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

Se propune:

Terenul studiat se află în zona UTR:

**MA3** – zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Terenul aflat în UTR-MA3, având un front la strada necorespunzător, va deveni construibil doar după alipirea cu terenul vecin, rezultând o deschidere de 12.70m.

**L3A** - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat și se propune schimbarea acestui UTR în L3Aa, doar pentru regimul de construire izolat și clarificarea acestora privind zona edificabilă a terenurilor (loturile afectate de linia electrică fiind construibile doar după realizarea studiului de coexistență) și realizarea unor drumuri de acces la parcelele propuse cu un profil de 10.00 m (8.0m carosabil și trotuar de 1.0m de ambele părți ale carosabilului), care va face legătura cu strada Daliei și strada Petuniei.

- front la strada minim 12.00 m – suprafața minimă parcela 500,02 mp – regim de construire izolat și înșiruit;
- realizarea unei străzi de legătură cu strada Petuniei.
- păstrarea unui tronson din strada Stânjenelului, cu un profil stradal de 4.5m, strada având caracter rezidențial.

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

Se propune:

**MA3** – zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Terenul aflat în UTR-MA3, având un front la strada necorespunzător, va deveni construibil doar după alipirea cu terenul vecin, rezultând o deschidere de 12.70 m.

**L3A** - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat și se propune schimbarea acestui UTR în L3Aa, doar pentru regimul de construire izolat și clarificarea acestora privind zona edificabilă a terenurilor (loturile afectate de linia electrică fiind construibile doar după realizarea studiului de coexistență) și realizarea unor drumuri de acces la parcelele propuse cu un profil de 10.00 m (8.0m carosabil și trotuar de 1.0m de ambele părți ale carosabilului), care va face legătura cu strada Daliei și strada Petuniei.

- front la strada minim 12.00 m – suprafața minimă parcela 500,02 mp – regim de construire izolat și înșiruit;
- realizarea unei străzi de legătură cu strada Petuniei.

## **3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE**

S-a executat o ridicare topografică la scara 1/1000 pentru zona aferentă P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidențiindu-se următoarele condiții geotehnice și hidrogeotehnice.

**Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:**

În urma interpretării și analizării lucrărilor geotehnice pe amplasamentul propus a fost identificată următoarea stratificație a terenului:

- în suprafață un strat superficial de sol vegetal (cu grosimea de 0,35 – 0,50 m)
- urmează un complex de strate aluvionare fine argiloase - prăfoase - nisipoase cu o grosime de 1,20 - 4,50 m, alcătuit din argile prăfoase, prafuri argiloase.
- adâncimea minimă de fundare:  $D = 0,85 - 2,00$  m de la cota terenului natural;

Seismicitatea conf. normativ P100 / 2005 este de gradul VII zona "D" având  $a_g = 0,08g$  și  $T_c = 0,7$  sec.

Conform STAS 6054/77 adâncimea de îngheț în zonă studiată este de 0.80 - 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din zonă este râul Mureș, care prin intermediul afluentului său pe dreapta, râul Ampoi drenează întreaga rețea hidrografică locală.

Apa subterană este cantonată sub formă de pânză freatică cu nivel liber în aluviunile detritice groșiere din zona de luncă și de terasă la adâncimi variabile de la 3,00 - 4,00 m.

### 3.2. PREVEDERI ALE PLANULUI URBANISTIC GENERAL

Zona care face obiectul prezentului PUZ este reglementată urbanistic, conform PUG aparținând Municipiului Alba Iulia.

Destinația stabilită prin documentații de urbanism:

**L3A** – Subzona locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat

**MA3** - zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

#### **Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor**

Cei 7457 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de teren arabil, vor fi transformate în teren pentru construcții, precum și loturi create pentru cedare dezvoltare stradală. Lucrări majore prevăzute în zona sunt construcțiile private de locuințe.

Dezvoltarea echipării edilitare se va face treptat pe măsura realizării locuințelor și probabil din fondurile proprietarilor.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

#### **Relaționarea cu formele de relief și cadrul natural**

Terenul nu prezintă declivități, de aceea, amenajarea și construirea în această zonă se va realiza facil.

#### **Construibilitate și spații libere de construcții**

Unul dintre principalele scopuri ale proiectului de față este anularea tronsonului strazii Stânenelului care afectează terenul beneficiarilor, precum și parcelarea în vederea realizării de locuințe individuale a terenului aflat în domeniul privat a beneficiarilor Crișan Maria, Crișan Antoniu, Crișan Meda Cleopatra, Crișan Mirel Dorin. Pentru a se putea realiza parcelarea terenului s-au creat loturi care vor fi destinate construirii locuințelor individuale și loturi destinate dezvoltării stradale.

De asemenea, prin prezentul PUZ se reglementează și parcela cu nr. CF 113529, în suprafață totală de 1757 mp, având categoria de folosință „arabil”. Beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2. Pentru a avea acces la parcela nr. 2 s-a propus o stradă care va avea profil carosabil de 3.5 m ce va comunica cu strada Daliei.

Parcela cu nr CF 97471, va deveni construibilă doar când va avea frontul la stradă de minim 12.0m.

Se dorește ca procentul de ocupare a parcelelor nou create cu construcții pentru întreaga propunere să fie de maxim 40%, conform prevederilor Anexei 2 la HG 525/1996 republicată pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, iar coeficientul de utilizare a terenului maxim pentru înălțimi  $P=0,4$  mp.ADC/mp.teren, iar pentru înălțimi  $P+1+M = 1,2$  mp.ADC/mp.teren, conform Planului

Urbanistic General.

În cadrul fiecărei parcele se vor prevedea spații verzi, spații plantate și spații amenajate în suprafață de minim 45% care vor fi amplasate astfel încât să participe la agrementarea spațiului public. Acestea vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă). Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

#### **Organizarea circulației rutiere**

Relația terenului cu Municipiul Alba Iulia se realizează majoritar din strada Brândușei prin intermediul Daliei care face legătura cu terenul studiat.

Este obligatorie păstrarea și realizarea legăturii între strada Petuniei și strada Labiș – aceasta se consideră de utilitate publică, astfel se va propune un lot creat pe proprietatea privată a beneficiarului ce va fi cedată pentru dezvoltare stradală, făcând astfel legătura între aceste străzi.

**Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente cu continuarea traseelor acestora care va face accesul la loturile nou create din strada Daliei, cu un profil de 10.00 m (8.00 m carosabil și 1 trotuar de o parte și de alta a carosabilului), precum și păstrarea parțială a străzii Stânelului, cu profil de 4.5 m, drum cu sens unic, având caracter rezidențial.**

#### **Staționarea autovehiculelor**

Prin documentația prezentată se propun amenajări de incintă, carosabile și pietonale, precum și dimensionarea unor străzi la nivel de cartier care să asigure legătura cu circulațiile principale din zonă.

Căile de circulație vor fi dimensionate în vederea suportării dimensiunilor și a gabaritului vehiculelor care vor deservei funcțiunilor propuse și vor fi reglementate și amenajate ca străzi cu dublu sens sau cu sens unic, conform avizelor autorităților în domeniu.

Este obligatoriu ca pe fiecare parcelă, fiecare investitor să își amenajeze spații de parcare, conform normelor și legislației în vigoare, în funcție de activitatea desfășurată.

#### **Organizarea circulației pietonale**

Circulația pietonală se va realiza pe trotuarele propuse spre amenajare.

#### **Organizarea circulației feroviare**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației navale**

- nu este cazul

#### **Organizarea circulației aeriene**

- nu este cazul.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

#### **– REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Destinația zonei conform PUG este:

**UTR L3A** – subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Funcțiuni admise: - locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat.

- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

**UTR MA3** - zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Sunt admise următoarele utilizări:

- instituții, servicii și echipamente publice;

- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare,

expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;

- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere;
- grupari de functiuni admise acatunind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

Pentru zona reglementata se doreste: schimbarea UTR L3A in L3Aa cu mentinerea reglementărilor zonei L3A si in L3Aa, doar pentru regimul de construire izolat si clarificarea acestora privind zona edificabila pentru terenurile prezentate în documentație.

Conform planșei de Reglementări Urbanistice, suprafața în studiu va fi ocupată cu:

- Terenuri construibile pentru locuințe individuale;
- Terenuri pentru realizare stradă privată;
- Teren ce va fi construibil doar după rezolvarea problemelor de coexistență.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- față de strada Stânenelului și strada propusă de acces, cladirile se vor amplasa retrase la minim 3.00m.
- față de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m respectand Cod Civil.
- față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim 3.00 m.

Lotul constructibil va avea suprafata minima de 500,02 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau înșiruit si front minim la strada de 12.00 m.

Sunt permise locuinte individuale și semicolective realizate in regim de construire izolat sau înșiruit si dotari de cartier.

**BILANȚ TERITORIAL pentru terenul ce a generat PUZ-ul (CF nr. 93744 - prop. Crișan Maria, Crișan Antoniu, Crișan Meda Cleopatra, Crișan Mirel Dorin, CF nr. 97471 - prop. Cornea Constantina Petronela, CF nr. 113529 - Bucea Maria)**

| <b>BILANT TERITORIAL GLOBAL PENTRU<br/>ZONA REGLEMENTATĂ</b> |                 |            |               |              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------|------------|---------------|--------------|
| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>                                      | <b>EXISTENT</b> |            | <b>PROPUS</b> |              |
|                                                              |                 | <b>%</b>   | <b>mp</b>     | <b>%</b>     |
| <b>Suprafața teren zona reglementată</b>                     | <b>7454</b>     | <b>100</b> | <b>7454</b>   | <b>100</b>   |
| <b>1.UTR L3A - locuințe individuale și semicolective</b>     | <b>6887</b>     | <b>-</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| <b>2.UTR MA3 - zona mixtă</b>                                | <b>567</b>      | <b>-</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>     |
| <b>3.UTR L3Aa - locuințe individuale și semicolective</b>    |                 |            | <b>6019</b>   | <b>80.74</b> |
| <b>4.UTR MA3a - zona mixtă</b>                               |                 |            | <b>567</b>    | <b>7.60</b>  |
| <b>5.Cr - căi de circulație rutieră</b>                      |                 |            | <b>868</b>    | <b>11.66</b> |

### **Indicatori urbanistici**

**Existent – conform PUG:**

**L3A – Zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate in afara ariilor protejate, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat**

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: **P.O.T. max admis = 40%**

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:

**C.U.T. max pentru înălțimi P+1+M = 1.2 mp.ADC/mp.teren**

**Propus – prin PUZ**

**POT existent = 0.00%     P.O.T. max = 40%**

**CUT existent=0.00     C.U.T. max pentru înălțimi P+1+M = 1.2 mp.ADC/mp.teren**

Regim maxim de înălțime – P+1+M

**Existent – conform PUG:**

**MA3 - Zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire constinuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri**

Procent de ocupare a terenului (POT) maxim: **P.O.T. maxim = 70%** - în afara zonei protejate

- pentru funcțiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectându-se POT-ul maxim

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) maxim:

**C.U.T. max = 2.0 mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice;**

- din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de funcțiunea de locuințe, iar restul de alte funcțiuni admise;

- pentru funcțiunile publice se va elabora PUD.

**Propus – prin PUZ**

**P.O.T. maxim = 70%**

**C.U.T. max = 2.0 mp.ADC/mp.teren cu excepția funcțiunilor publice**

Suprafața totală a edificabilului (zona în interiorul căreia se permite amplasarea construcțiilor) va respecta contururile desenate și suprafețele scrise pe planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

**Alimentarea cu apa, si canalizarea apelor uzate menajere si alimentarea cu gaze naturale**

**Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Daliei care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

**Canalizarea apelor uzate menajere**

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Daliei care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

**Asigurarea agentului termic:**

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul unei centrale termice proprii, ce va funcționa cu energie electrica sau sisteme alternative de producere a energiei.

### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zona. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

### **Telecomunicații**

Obiectivul se va racorda la rețelele de telecomunicații pe baza comenzii lansate de beneficiar la un operator de specialitate care îi va asigura cerințele conform temei. În zonă există infrastructură.

### **Încalzirea**

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii pe combustibil gazos, și/sau prin sisteme alternative de încălzire.

### **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**

Construcțiile propuse, prin funcțiunile lor nu constituie un factor poluant în ceea ce privește poluarea mediului (apă, aer, zgomot, noxe etc.)

#### **Prevenirea producerii riscurilor naturale**

- nu este cazul

#### **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Apele uzate menajere care vor rezulta în urma locuirii zonei studiate vor fi deversate în rețeaua de canalizare existentă în apropiere care se va extinde până la amplasamentul studiat.

#### **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Prin Regulamentul de urbanism, locuitorii zonei vor fi obligați să colecteze în pubele și să facă contractul cu o firmă de salubritate pentru deșeurile menajere, plastic, metal, sticlă, etc.

#### **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.**

În accepțiunea prezentului PUZ și Regulament se consideră 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 vor organiza spații verzi pe toate laturile zonei studiate conform interdicțiilor de construire și destinațiilor zonelor cu interdicție de construire.

#### **Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

- terenul studiat nu este amplasat în zona sit arheologic sau în zona de protecție a acestora.

#### **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**

Disfuncționalitățile din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem rectangular de strazi echipate corespunzător cu rețele tehnico – edilitare.

## **3.8. Obiective de utilitate publică și proprietatea asupra terenurilor**

### Regimul juridic

- Identificare imobil:
  - Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 93744 Alba Iulia, suprafața S=4497 mp;
  - Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 113529 Alba Iulia, suprafața S=1757 mp;
  - Extras de plan cadastral, Extras de carte funciară nr. 97471 Alba Iulia, suprafața S=1200 mp;
- Imobile: teren în suprafață totală de 7454 mp se află în intravilanul Municipiului Alba Iulia;
- Amplasament: intravilan, Municipiul Alba Iulia, str. Brandușei, FN, județul Alba;
- Drept de proprietate: - CF nr. 93744 Alba Iulia
  - CRIȘAN MARIA, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
  - CRIȘAN ANTONIU, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
  - CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
  - CRIȘAN MIREL DORIN, drept de proprietate cu titlu de drept moștenire;
- Drept de proprietate: - CF nr. 113529 Alba Iulia
  - BUCEA MARIA, drept de proprietate cu titlu cumpărare, bun propriu;
- Drept de proprietate: - CF nr. 97471 Alba Iulia
  - CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, drept de proprietate cu titlu cumpărare;
- Sarcini sau servituți: nu sunt, conform extrase CF;

### Regimul tehnic

Aspra imobilului este instituit un regim urbanistic special: ZONA PROTECȚIE STAȚIE METEO.

Pentru crearea strazilor nou create, se propune ca terenul aferent aflat în proprietatea privată a beneficiarilor cu suprafața de 7454 mp, după parcelare, categoria de folosință să îi fie schimbată din “arabil” în “drum”. Dacă beneficiarii doresc, după aprobarea PUZ-ului terenurile aferente străzilor pentru dezvoltare și crearea străzii pot fi cedate primăriei – domeniu public.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordinul nr. 176/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și prevederile legale în vigoare.

Scopul prezentei documentații de urbanism este eliminarea tronsonului de stradă prevăzut prin Planul Urbanistic Dealul Furcilor, aprobat cu HCL nr. 51/1996 și păstrarea funcționalității zonei-L3A - a locuințelor individuale și semicolective situate în afara ariilor protejate.

În cadrul PUZ-ului actual se dorește anularea parțială a străzii Stânjenelului care afectează terenul beneficiarilor și este propusă noua variantă de acces la teren și parcelarea acestuia, în vederea construirii de locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire izolat.

Destinația terenului stabilită prin alte documentații de urbanism conform PUG și RLU aprobate este cea de UTR - L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, prin prezentul PUZ menținându-se doar pentru regimul de construire izolat. După aprobarea Planului Urbanistic Zonal se poate trece la elaborarea documentațiilor tehnico-economice în vederea autorizării și realizării lucrărilor propuse.

Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G. al municipiului Alba Iulia, la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

Șef proiect,  
Arh. Marius Barbieri



Intocmit,  
Ing. Gabriela Dumitrache





# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

aferent Planului Urbanistic Zonal

ELABORARE PUZ PENTRU ANULARE TRONSON STR.  
STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE  
LOCUINȚE INDIVIDUALE

Conform Certificat de Urbanism nr. 436 din 25.03.2024  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ALBA IULIA

Municipiul Alba Iulia  
județul Alba

DATA  
10.2024

## DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Proiect nr. 12 / 2024

**DENUMIREA LUCRĂRII:** Elaborare PUZ – pentru „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”

**FAZA DE PROIECTARE:** Plan Urbanistic Zonal:  
documentare, fundamentare, propuneri, reglementări

**SPECIALITATEA:** URBANISM

**AMPLASAMENT:** Județul Alba, municipiul Alba Iulia, Str. Brândușei, FN

**BENEFICIARI:** CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN, CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, BUCEA MARIA  
adresa de contact: județul Alba, municipiul Alba Iulia, str. Livezii, nr. 50B, bl. 72, et. 2, ap. 28

**PROIECTANT GENERAL:** S.C. BARBIERI PROIECT S.R.L.

**ȘEF PROIECT:** arh. Marius Barbieri  
Specialist cu drept de semnătură RUR

**URBANISM:** arh. Marius Barbieri  
ing. Gabriela Dumitrache

**DESENAT:** ing. Gabriela Dumitrache

**DATA ELABORĂRII:** octombrie 2024



# Cuprinsul Regulamentului Local de Urbanism

## I. Dispoziții generale

Articolul 1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism

Articolul 3. Domeniul de aplicare

## II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

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

Articolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și parcajelor

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Articolul 9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor

Articolul 10. Reguli cu privire la aspectul exterior al construcțiilor

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

## III. Zonificarea funcțională

Articolul 12. Unități și subunități funcționale

Articolul 13. Structura conținutului regulamentului

## IV. Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

*L3A – Subzona locuințe individuale și semicolective cu maxim P+I+M situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat*

*MA3- Zona mixtă situată în afara ariei protejate – Subzona mixtă cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxim de P+3 niveluri*

*CR - Zona căilor de comunicație*

## V. Unități teritoriale de referință

## **I. DISPOZITII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

1.1. Regulamentul local de urbanism (RLU) explică și detaliază sub forma unor prescripții (permisiuni și restricții) și recomandări Planul Urbanistic Zonal, în vederea urmăririi aplicării acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite în teritoriul considerat, care completează regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localității.

1.2. Planul Urbanistic Zonal, împreună cu regulamentul de urbanism aferent devin, odată cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administrației publice locale, pe baza cărora se eliberează certificate de urbanism și autorizații de construire.

1.3. Prin prezentul P.U.Z. se urmărește reglementarea urbanistică, modul de utilizare a terenurilor, modul de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajărilor aferente zonei studiate.

### **Articolul 2. Baza legala a elaborării Regulamentului**

Regulamentul local de urbanism pentru amplasamentul studiat din municipiul Alba Iulia, se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și cu Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și reglementările tehnice : indicativ GM-007-2000 și indicativ GM010-2000, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului printre care, se menționează:

#### *Proprietatea asupra terenurilor*

- Legea nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 18/1991 - Legea fondului funciar;
- Legea nr. 138/2004 – Legea privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

#### *Urbanism și amenajarea teritoriului*

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism din 26.02.2016;
- Ordinul pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism"
- Indicativ G.M.- 007 - 2000 din 10.04.2000 - 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 a publicului 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;
- Legislația actuală complementară domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și Codul Civil actualizat;
- REGULAMENT LOCAL privind investițiile private și publice în domeniul urbanismului și construcțiilor în municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 451/2021.

### *Arhitectură, construcții*

- 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;
- Ordinul nr. 91/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- Ordinul ministerului sănătății nr. 119 / 2014 cu normele de igiena privind modul de viață al populației;
- Legea nr. 211/2011 privind regimul deșeurilor;
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă;
- Ordonanța de urgență nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordonanța de urgență nr. 196/2005 privind Fondul pentru mediu;
- Ordinul nr. 757/2004 pentru aprobarea Normativului tehnic privind depozitarea deșeurilor;
- 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**

3.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

3.2. Prezentul regulament de urbanism se referă la zona amplasată în intravilanul municipiului Alba Iulia, strada Brândușei, ce face parte din unitatea teritorială de referință UTR - MA3 și UTR- L3A.

Zona reglementată se extinde pe lângă parcela ce a generat PUZ (CF 93744) și pentru CF 97471 și CF 113529.

- Suprafață teren CF nr. 93744 = 4497 mp – UTR-MA3, UTR-L3A
- Suprafață teren CF nr. 97471 = 1200 mp – UTR-MA3, UTR-L3A
- Suprafață teren CF nr. 113529 = 1757 mp – UTR-L3A

**Suprafață totală zonă studiată / reglementată = 7454 mp**

3.3. Definirea zonelor din cadrul P.U.Z.:

- domeniul privat L3Aa, pe care urmează a fi amplasate locuințele familiale în regim de construire izolat, cu regim de înălțime P+1+M;
- domeniul privat MA3a, pe care urmează a fi amplasate locuințele familiale în regim de construire izolat, cu regim de înălțime D+P+1+M/R
- zona domeniului public/privat alocat circulațiilor, reprezentat de strazile de acces în zona.

## **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.

#### **4.2 Terenuri Agricole din intravilan**

- 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.

#### **4.3 Suprafete impadurite**

Nu este cazul.

#### **4.4 Resursele subsolului**

Se vor avea în vedere măsuri de protecție a mediului atât pe timpul execuției lucrărilor cât și în funcționarea propriu-zisă.

#### **4.5 Resure 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 în zone naturale protejate.

#### **4.7 Zone construite protejate**

Terenul studiat se afla în zona de protecție a bunul cultura înscris în Lista Patrimoniului Mondial UNESCO, având codul „FRONTIERELE IMPERIULUI ROMAN ÎN ROMÂNIA”; „Necropola de înhumăție și incinerăție Podei”, având codul AB-I-s-B-00003.

### **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, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se afla în zona de locuințe conf, PUG aprobat.

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

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

#### **5.3 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

Nu este cazul, zona reglementată în actualul PUZ este zona de locuințe.

Nu se admite amplasarea construcțiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea, sunt interzise activitățile ce necesită un volum de transport de peste 50 mc. pe săptămână.

#### **5.4 Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții:

- 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;

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

#### **5.5 Asigurarea compatibilității funcțiunilor**

Conform P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014, zona studiată prin prezentul P.U.Z. este parte integrantă din:

**UTR - L3A** - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire insiruit, cuplat și izolat și se propune schimbarea acestui UTR în

L3Aa, doar pentru regimul de construire izolat sau cuplat si clarificarea acestora privind zona edificabilă a terenurilor (loturile afectate de linia electrică fiind construibile doar după realizarea studiului de coexistență) și realizarea unor drumuri de acces la parcelele propuse cu un profil de 10.00 m (8.0m carosabil și trotuar de 1.0m de ambele părți ale carosabilului), care va face legatura cu strada Daliei și strada Petuniei.

**UTR-MA3** - Zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire constinuu, descontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

Terenul aflat în UTR-MA3a conform PUZ actual, având un front la stradă necorespunzător, va deveni construibil doar după alipirea cu terenul vecin, rezultând o deschidere de 12.70m.

### **5.6 Procentul de ocupare a terenului**

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

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

**P.O.T. max admis = 40% (conform PUG)**

**Zona MA3** - zona mixtă situată în afara ariei protejate – subzona mixtă cu regim de construire constinuu, descontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri.

**P.O.T. max admis = 70% (conform PUG)**

### **5.7 Lucrări de utilitate publica**

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

Lucrările de utilitate publică sunt cele legate de realizarea noilor construcții și a infrastructuri necesare (branșamente rețele edilitare, circulații, parcaje, împrejuriri, etc.).

## **Articolul 6. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii**

### **6.1 Orientarea fata de punctele cardinale**

Se va face conf. Indicativ G.M.-007 -2000 anexa 3, art.17.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facută astfel încat să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1 <sup>1/2</sup> h la solstitiul de iarna.

### **6.2 Amplasarea față de drumurile publice**

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

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

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

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

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

### **6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile**

Nu este cazul.

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

Nu este cazul, in zona nu exista cai ferate sau terenuri care apartin Companiei Naționale de Cai Ferate „CFR” -SA .

#### **6.5 Amplasarea fata de aeroporturi**

Nu este cazul, în zona nu exista aeroporturi.

#### **6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat**

Nu este cazul.

#### **6.7 Amplasarea față de aliniament.**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se intelege linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. în zona reglementată se propune:

- față de strada Stângenelului, strada Petuninei și strazile propuse, cladirile se vor amplasa retrase cu minim 3.00 m.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere către strada.

#### **Amplasarea față de aliniament pentru anexe:**

- Anexe gospodărești – bucătărie de vară, garaje, sere, piscine, pot fi integrate în locuință sau realizate ca și extinderi funcționale ale acesteia.
- In cazul în care se constituie în clădiri independente, toate tipurile de anexe gospodărești, individuale sau comasate în corp clădire 2 vor fi amplasate obligatoriu în spatele locuinței, la o distanță de minim 3 m de aceasta.
- Anexele gospodărești trebuie să păstreze distanțele față de vecini (0,60 m), limite laterale și spate, iar față de clădirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanță egală cu jumătatea înălțimii la cornișă a construcției existente, dar nu mai puțin de 3.00 m.

#### **6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.**

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

##### pentru locuința izolată

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

L3Aa - garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depășească 6,0m și se vor retrage cu cel puțin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

#### **6.9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

##### Pentru 2 constructii izolate una față de alta

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura streșinii;
- distanta între fadada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere

si interventie sau  $h/2$ , dar nu mai putin de 3.00 m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alăturată;

- distanta intre fadada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei celei mai înalte, masurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,00 m, față de cealaltă construcție.

## **Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Pentru terenul aferent modernizării si dezvoltării strazilor existente si realizării strazilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din “arabil” în „drum”.

### **7.1 Accese carosabile**

Accesul la zona reglementată se va efectua din strada Brândușei, prin intermediul străzii Daliei.

În cadrul PUZ-ului actual se dorește păstrarea parțială a străzii Stânenelului, propunându-se strada cu caracter rezidențial cu un profil de 4.5m făcând legătura cu străzile învecinate.

Astfel, conform Normativului SR 10144-1/2024 privind Străzi și amenajări pentru biciclete, străzile din zonele rezidențiale sunt străzile pe care viteza maximă reglementată este de 20 km/h, iar volumele de trafic sunt de maximum 150 vehicule/ora de vârf.

Accesul auto și pietonal în viitoarele proprietăți se va realiza prin intermediul strazilor existente, Daliei și Petuniei.

Prin documentația prezentată se va asigura pentru fiecare parcelă în parte, un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Parcela nr. 8, fiind afectată de linia electrică, se va putea realiza doar după realizarea studiului de coexistență.

### **7.2 Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor si amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței si destinației construcției.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **7.3 Parcaje**

1. Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire, în afara domeniului public, conform cerințelor prezentului Regulament.

2. Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

3. Suprafețele și numărul minim al parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform Hotărârii 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, anexa 5, și Normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-2023 NP 051-2012 și Regulamentul local de investiții publice în Municipiul Alba Iulia aprobat cu Hcl. 451/2021

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.

## **Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

### **8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: 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. 119/2010), precum și prevederile Codului Civil.

### **8.2. Realizarea de rețele edilitare**

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.

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

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.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelilor edilitare subterane.

### **8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare**

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități 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.

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** este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I.

Noile parcele sunt construibile doar dacă respectă reglementările din prezentul RLU și din planșa desenată de Reglementări Urbanistice.

### **Prin prezentul P.U.Z:**

- Parcelele se identifică cu: - CF nr. 113529, în suprafața totală 1.757 mp;  
- CF nr. 97471, în suprafața totală 1.200 mp;  
- CF nr. 93744, în suprafața totală 4.497 mp.

Pentru imobilul CF nr. 113529, categoria de folosință „arabil”, proprietar Bucea Maria nu se propune parcelare. Beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2.

Pentru a avea acces la parcela nr. 2, se va asigura un acces carosabil cu un profil de minim 3.5 m lățime, direct din strada Petuniei.

Parcela cu nr CF 97471, categoria de folosință „arabil”, proprietar Cornea Constantina Petronela, va deveni construibilă doar după alipirea cu parcela nr. 1, rezultând o deschidere de minim 12.0m.

Astfel, pentru imobilele care au generat prezentul PUZ, se propune parcelare după cum urmează:

- Lotul nr. 1 = 1040.21 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 1' = 110.63 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 2 = 818.68 mp – lot pentru locuință;

- Lotul nr. 3 = 142.00 mp – parcelă pentru realizare stradă privată;
- Lotul nr. 4 = 444.55 mp – parcelă construibilă doar după realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 5 = 30.50 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 6 = 695.48 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 7 = 41.77 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 8 = 139.35 mp – parcelă pentru realizare stradă privată doar după realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 9 = 566.39 mp – parcelă construibilă doar după realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 10 = 58.50 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 11 = 500.02 mp – lot pentru locuință ;
- Lotul nr. 12 = 68.36 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 13 = 141.63 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 14 = 108.72 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 15 = 789.73 mp – lot pentru locuință ;
- Lotul nr. 16 = 1757 mp – lot pentru locuință .

Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre A.N.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decat cu autorizarea prealabila a autoritatii municipale.

**Pentru terenul aferent realizării străzii reglementate urbanistic prin PUZ actual se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".**

Proprietarul va accepta conditiile de constructie, functiuni, inaltimi prevazute in prezentul Regulament.

## **9.2. Înălțimea construcțiilor**

### **L3Aa**

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 9.00 m, pentru regim de inaltime P+1+M.

Inaltimea la streasina sau atic a cladirilor propuse va fi de maxim 6.00 m, pentru regim de inaltime P+M.

Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00 m

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului sistematizat. Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

Pentru cladirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea inaltime maxima la minim 1/3 din inaltimea acoperisului, sub coama.

### **MA3a**

- inaltimea maxima - Pentru dimensiunile lotului 1 sunt permise doar inaltimi de D+P+1+M/R cu H max cornisa/atic de 9.00 m;
- Inaltimea la coama a cladirilor propusa va fi de maxim 12.00 m.

## **9.3 Aspectul exterior al construcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

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.

**Aspect volumetric si invelitoare:**

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta cu:

- acoperis în doua sau patru ape pentru cladirile izolate sau cuplate
- nu sunt permise invelitorile cu rupere de panta, cu ape inegale sau coame descentrate
- sunt permise acoperisurile tip terasa circulabila/necirculabila

#### ***Finisaje exterioare:***

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Terasele circulabile/necirculabile vor avea invelitoarea realizata din materiale specific (nu prezinta un raport vizual de impact).

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevatiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate in culori neutre cu dominanta gri, sau placate cu piatra.

#### ***9.4 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, cărămidă, placaje ceramice, piatra naturală, si material specifice pentru realizarea clădirilor rezidențiale, cu condiția ca acestea să nu aibă culori vii.

#### **Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejuriri si spatii verzi**

##### **Parcaje**

Autorizarea executarii constructiilor care prin destinatie necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- un loc de parcare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu exceptia parcajelor realizate cu dale inierbate.

##### **Spatii plantate**

Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

##### **Imprejmuirile**

La autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ; - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu; - gardurile spre limitele separative ale parcelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri.

##### **Depozitarea si colectarea gunoierului**

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoierului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare. Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

### III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Prin P.U.Z. se propune crearea unor zone funcționale, notate cu „L3Aa, MA3a, Cr” detaliate în planșă 02 Reglementări Urbanistice:

#### Unități și subunități funcționale

**L3Aa** – Subzona locuințelor individuale și semicolective P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat

- pentru: CF nr. 93744: S = 4497 mp aferente loturilor: Lot.2 până la Lot.15  
CF.nr.113529: S = 1757 mp aferent lotului Lot.16  
CF nr. 113529: S= 1757 mp aferente lotului: Lot.1, Lot.1'

**UTR MA3a** - Zona mixtă

- pentru: CF nr. 113529: S= 1757 mp aferent Lot.1

**UTR C** - Zona cai de comunicație rutieră

**Cr** - Subzona circulației pietonale/carosabile

- zona cu circulații auto și pietonale - strazi

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

#### Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională, prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, grupate în trei capitole:

- 1- generalități;
- 2- utilizare funcțională;
- 3- condiții de amplasare și conformare a construcțiilor.

##### 1- Generalități

- 1.1. - Tipurile de zone funcționale;
- 1.2. - Funcțiunea dominantă a zonei;
- 1.3. - Funcțiunile complementare admise zonei.

##### 2 - Utilizare funcțională

- 2.1. - Utilizări permise;
- 2.2. - Utilizări permise cu condiții;
- 2.3. - Utilizări interzise.

##### 3 - Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni);
- 3.2 Amplasarea clădirilor față de aliniament;
- 3.3 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor;
- 3.4 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă;
- 3.5 Circulații și accese;
- 3.6 Stationarea autovehiculelor;

- 3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor;
- 3.8 Aspectul exterior al clădirilor;
- 3.9 Condiții de echipare edilitară;
- 3.10 Spații libere și spații plantate;
- 3.11 Împrejmuiri;
- 3.12 Indicatori urbanistici.

Stabilirea U.T.R.-urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia și se preiau ca atare, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale.

## **1. Generalități**

### **1.1 Tipurile de zone funcționale:**

**UTR L3A** – zona locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat au fost stabilite următoarele zone:

**L3Aa – Subzona locuințelor individuale și semicolective, P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat**

### **1.2. Funcțiunea dominantă a zonei**

**L3Aa** – Subzona locuințelor individuale și semicolective P, P+1, P+1+M, în regim de construire izolat

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei învecinate: este zona rezidențială pentru construire locuințe individuale și semicolective realizate în regim de construire izolat, cuplat sau înșiruit.

1.3. Funcțiunea dominantă a zonei reglementate: este zona rezidențială pentru construire locuințe individuale realizate în regim de construire izolat.

## **2. Utilizare funcțională**

### **L3Aa**

#### *2.1. Utilizări permise*

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri, în regim de construire izolat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

#### *2.2. Utilizări permise cu condiții*

- se admite mansardarea clădirilor existente și construirea unor noi clădiri cu mansardă, numai cu respectarea pantelor acoperișului de 30-40°; la locuințele existente, suprafața utilă de planșeu, a mansardei, va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp arie desfășurată construită, să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor.

#### *2.3. Utilizări interzise*

- 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 deseuri produse ori prin programul de inactivitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;

- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare, a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- spalatorii chimice, cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de carburanti si spalatorie auto si service auto;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

### **3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor**

#### **3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Se vor respecta plansele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

Pentru imobilul CF nr. 113529, categoria de folosință „arabil”, proprietar Bucea Maria nu se propune parcelare. Beneficiarul dorește construire unei locuințe individuale pentru parcela în rândul 2. Pentru a avea acces la parcela nr. 2, se va asigura un acces carosabil cu un profil de minim 3.5 m lățime, direct din strada Petuniei.

Parcela cu nr CF 97471, categoria de folosință „arabil”, proprietar Cornea Constantina Petronela, va deveni constructibil doar după alipirea cu parcela nr. 1, rezultând o deschidere de minim 12.0m.

Astfel, pentru imobilele care au generat prezentul PUZ, se propune parcelare după cum urmează:

- Lotul nr. 1 = 1040.21 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 1' = 110.63 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 2 = 818.68 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 3 = 142.00 mp – parcelă pentru realizare stradă privată;
- Lotul nr. 4 = 444.55 mp – parcelă constructibilă doar după realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 5 = 30.50 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 6 = 695.48 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 7 = 41.77 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 8 = 139.35 mp – parcelă pentru realizare stradă privată doar după realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 9 = 566.39 mp – parcelă constructibilă doar după realizarea studiului de coexistență;
- Lotul nr. 10 = 58.50 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 11 = 500.02 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 12 = 68.36 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 13 = 141.63 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 14 = 108.72 mp – teren ce va fi cedat pentru dezvoltare stradală;
- Lotul nr. 15 = 789.73 mp – lot pentru locuință;
- Lotul nr. 16 = 1757 mp – lot pentru locuință.

Pentru actualul PUZ parcelarul propus prin plansa de Reglementari urbanistice a fost convenita cu proprietarii parcelelor aferente PUZ.

Orice modificare a planului parcelar se va face cu respectarea legii.

#### **3.2 Amplasarea cladirilor față de aliniament**

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcatie între domeniul

public si proprietatea privata.

Prin prezentul P.U.Z. in zona reglementata se propune:

- față de strada Stânjenelului și strada propusă de acces, clădirile se vor amplasa retrase la minim 3.00m.
- față de limitele laterale ale parcelei, cladirile se vor amplasa, la minim 0.60 m respectand Cod Civil.
- față de limita spate a lotului se va respecta o retragere de minim 3.00 m.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu in spatele locuintei, la o distanta de minim 3 m de aceasta.

### **3.3 Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

*Pentru locuinta izolata:*

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau  $h/2$  dar nu mai putin de 3,0m față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei si față de limita posterioară a parcelei;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, acces al autospecialelor la o fatada vitrata de la drumul public si treceri pietonale cu latime minima de 1,50 m pentru fortele de interventie

In cazul in care distanta dintre fatada vitrata a unei locuinte (spatii cu destinatie de locuire) si fatada celeilalte cladiri nu este egala sau mai mare cu inaltimea celei mai inalte dintre cele doua cladiri conf. Ordin M.S. 119, anexa 1, art. 3, se va elabora studiu de insorire)

#### **Amplasarea anexelor:**

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, anexe pentru animalele de companie, etc.

Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini (0,60 m) limite laterale, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimei la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m. Se va respecta retragerea fata de limita spate de minim 3 m.

### **3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

In cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează 2 locuinte, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii față de proprietățile vecine:

pentru 2 locuințe izolate una față de alta:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fatada nevitrată a constructiei si limita laterală a parcelei va fi 0,60 m pentru intretinere si interventie sau  $h/2$ , dar nu mai putin de 3m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta intre fatada vitrată a constructiei si limita laterală si posterioara a parcelei va fi jumătate din înălțimea la cornisă a constructiei, măsurată in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de

3,0 m;

- jumătate din înălțimea la cornisă a construcției celei mai înalte, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0 m, față de cealaltă construcție.

### **3.5 Circulații și accese**

Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică.

Relația terenului cu Municipiul Alba Iulia se realizează majoritar din strada Brândușei prin intermediul străzii Daliei care face legătura cu terenul studiat.

Este obligatorie păstrarea și realizarea legăturii între strada Petuniei și strada Nicolae Labiș – aceasta se consideră de utilitate publică, astfel se va propune un lot creat pe proprietatea privată a beneficiarului ce va fi cedată pentru dezvoltare stradală, care va face legătura între aceste străzi.

**Prin actualul PUZ se propune păstrarea parțială a străzii Stânjenelului, care va avea un profil stradal de 4.5 m, drum cu sens unic, având caracter rezidențial, făcând legătura între strada Nicolae Labiș și strada Daliei.**

**Accesul la loturile nou create se realizează din strada Daliei, cu un profil de 10.00 m (8.00 m carosabil și 1 trotuar de o parte și de alta a carosabilului), prin continuarea traseelor acestora care va face accesul la fiecare parcelă.**

**Se recomandă, de asemenea, păstrarea legăturii dintre strada Nicolae Labiș și strada Petuniei prin intermediul străzii mediane și crearea unui lot din proprietatea privată a beneficiarului, urmând a fi cedat pentru dezvoltare stradală.**

### **3.6 Stationarea autovehiculelor**

**L3Aa – cu următoarea condiție:**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.
- se va avea în vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie în cadrul locuinței (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

### **3.7 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

**L3Aa**

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul inserțiilor în parcelări existente; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească 9,0m de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornisă să nu depășească 6,0 m de la cota terenului;
- înălțimea maximă a clădirilor-  $H_{max}=12m$

### **3.8 Aspectul exterior al clădirilor**

**L3Aa – cu următoarele condiții:**

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătatea imediată;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală.

### **3.9 Conditii de echipare edilitara**

#### **Reguli cu privire la echiparea edilitara;**

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014 actualizat), precum și prevederile Codului Civil.

#### **Alimentarea cu apa**

Alimentarea cu apă a obiectivului studiat se va realiza în sistem centralizat prin extinderea rețelei de apă existentă pe strada Daliei care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ.

#### **Canalizarea apelor uzate menajere**

Apele uzate fecaloid-menajere rezultate de pe amplasament vor fi deversat în rețeaua de canalizare centralizată a localității de pe strada Daliei care va fi extinsă la toate imobilele propuse în acest PUZ. Scurgerea apelor pluviale de pe suprafețele carosabile și de pe trotuare vor fi colectate de către rigole și vor fi deversate către spațiile verzi.

#### **Alimentarea cu energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existenta in zona. Rețeaua de alimentare cu energie electrică se va realiza conform unui proiect tehnic de specialitate. Viitorii beneficiari sunt obligați să se racordeze la rețeaua de alimentare cu energie electrică, toate cheltuielile de branșare fiind responsabilitatea lor.

#### **Incalzirea**

Încălzirea spațiilor se va realiza prin intermediul centralelor termice proprii pe combustibil gazos, și/sau prin sisteme alternative de încălzire, cu încadrarea în noxele maxim admise de reglementările în vigoare stabilite prin legea 372/2005 și normativul MC 001-2022.

#### **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.

### **3.10 Spatii libere si spatii plantate**

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

### **3.11 Imprejmuiri**

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;
- împrejmuirile spre strada vor avea înălțimea de maxim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
  - gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.20 metri.

### **3.12 Indicatori urbanistici**

P.O.T. = raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața lotului. Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al

peretilor.

Pentru locuințele individuale și semicolective – UTR - L3Aa

- Procentul maxim de ocupare a terenului va fi de 40% - AC/mp.teren.

CUT – reprezinta raportul dintre suprafata construita desfasurata ( suprafata desfasurata a tuturor etajelor supraterrane adunate ) a cladirii si suprafata terenului pe care este amplasata cladirea.

Pentru locuințele individuale și semicolective – UTR - L3Aa

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului va fi de 1.20 – ADC/mp.teren

## **MA3a - Subzona mixtă**

### **1. Generalități**

#### **1.1 Tipurile de zone funcționale**

- Pentru CF nr. 97471 – UTR MA3a – aferent - Lot.1

#### **1.2. Funcțiunea dominantă a zonei**

**MA3a** - Zona mixtă

### **2. Utilizare funcțională**

#### *2.1. Utilizări permise*

- locuire individuală
- instituții, servicii și echipamente publice;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- comerț cu amănuntul;
- depozitare mic-gros;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje publice.

#### *2.2. Utilizări permise cu condiții*

- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- se admite conversia locuințelor existente la parter în funcțiuni, compatibile cu funcțiunile unității teritoriale.

#### *2.3. Utilizări interzise*

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activități comerciale și servicii poluante sau cu risc de incendiu, construcții provizorii;
- stații de benzină
- stații de întreținere auto-moto;
- curătorii chimice cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de carburanți și spalatorie auto și service auto;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice, din instituțiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea si colectarea apelor meteorice.

### **3. Conditii de amplasare si conformare a construcțiilor**

#### **3.1 Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)**

Conform planșei de reglementări urbanistice Lotul.1 cu S=1040.21mp face parte din două zone funcționale distincte și anume: UTR-MA3a în care este inclusă suprafața de 567.17mp și UTR- L3Aa în care este inclusă suprafața de 473.04mp

Terenul aflat în UTR-MA3a, având la momentul actual un front la strada necorespunzător, va deveni construibil doar după alipirea cu terenul vecin, rezultând o deschidere de 12.70 m.

Se vor respecta planșele desenate de Reglementări Urbanistice care fac parte integrantă din prezentul PUZ.

#### **3.2 Amplasarea cladirilor față de aliniament**

Clădirile vor fi retrase fata de aliniamentul la strada Brândușei cu minim 5.00m

#### **3.3 Amplasarea cladirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor**

Clădirile vor fi amplasate față de limitele parcelei astfel:

- retragere față de limita din nord: - 0.60m;
- retragere față de limita din sud: - jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3m;
- retragere față de limita din est: - 75.8m.

#### **3.4 Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela**

Clădirile vor respecta între ele distante egale cu media înălțimii fronturilor opuse; - distanta se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

#### **3.5 Circulații și accese**

Conform P.U.G. aprobat parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,50 m lățime dintr-o circulație publică. Accesul la lot se va realiza din strada Brândușei.

##### **Accese carosabile**

Accesul auto pe parcelă se realizează direct din strada Brândușei.

Se va asigura un acces carosabil de minim 3.5 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Se va asigura pe parcela proprie necesarul locurilor de parcare în funcție de gabaritele vehiculelor necesare desfășurării activității.

##### **Accese pietonale**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se

asigură accese pietonale, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe proprietate privată grevate de servitutea de trecerea publică.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

### **3.6 Stationarea autovehiculelor**

MA3a - cu următoarele conditionari: - stationarea autovehiculelor necesare conform normelor pentru diferite activități, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; - unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale înierbate, având un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

### **3.7 Înălțimea maxima admisibila a cladirilor**

MA3a - Pentru dimensiunile lotului 1 sunt permise doar înălțimi de  $D+P+1+M/R$  cu  $H$  max cornisa/atic de 9m.

Înălțimea maximă a construcțiilor  $H_{max} = 12m$

### **3.8 Aspectul exterior al cladirilor**

- cu următoarele conditionari: - aspectul cladirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor; - se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate - în zona mixtă, pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.

### **3.9 Condiții de echipare edilitara**

Eventualele prelungiri necesare vor fi suportate de către beneficiar. Aceste intervenții se vor realiza

respectând normele sanitare și de protecția mediului (OMS 119/2014), precum și prevederile Codului Civil. În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau rigole este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții pe trotuare și pe străzile pietonale.

Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT-TV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilațiilor turbo de la centrala

### **3.10 Spații libere și spații plantate**

- cu următoarele conditionari: - din suprafața grădinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevăzută cu plantatii înalte; - spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.; - se recomandă ca minim 60% din terasele construcțiilor să fie amenajate ca spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și pentru ridicarea calității imaginii oferite către clădirile învecinate și către Cetate; - în zonele de versanți cu risc

de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.

### **3.11 Imprejmuiri**

- cu urmatoarele recomandari: - in fata fronturilor comerciale retrase de la aliniament, indicarea limitelor terenului privat fata de domeniul public va putea fi realizata prin diferentierea pavajelor fata de trotuare si prin plantatii, jardiniere, elemente decorative; – se recomanda separarea terenurilor echipamentelor publice si bisericilor cu garduri transparente de maxim 2.00 metri si minim 1.80 metri inaltime, din care 0.60 metri soclu opac, dublate de gard viu. - la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate.

### **3.12 Indicatori urbanistici**

#### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

P.O.T. = raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului. Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota  $\pm 0,00$  a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor

POT maxim = 70% - pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim.

POT maxim = 40% pentru functiunile de locuire

#### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

C.U.T. = raportul dintre suma suprafetelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterrane si suprafata totala a terenului.

CUT maxim = 1.6 - pentru functiunile publice maxim.

CUT maxim = 1.2 - pentru functiunile de locuire

### **C - Zona cai de comunicatie rutiera**

#### **Cr – Subzona străzi, circulație auto și pietonală**

### **1. Generalitati**

#### **1.1 Tipurile de zone functionale:**

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Prin actualul PUZ se propune păstrarea parțială a străzii Stânenelului, care va avea un profil stradal de 4.5 m, drum cu sens unic, având caracter rezidențial, făcând legătura între strada Nicolae Labiș și strada Daliei.

Se propune, de asemenea, și păstrarea legăturii străzii Nicolae Labiș cu strada Petuniei prin intermediul străzii mediane și crearea unui lot din proprietatea privată a beneficiarului, urmând a fi cedat pentru dezvoltare stradală.

### **2- Utilizare functionala**

**2.1. - Utilizari permise** – cai de comunicatie rutiera; trotuare pietonale si spatii verzi adiacente cailor de circulatie.

**2.2. - Utilizari permise cu conditii** – retele edilitare subterane conform legislatiei in vigoare

**2.3. - Utilizari interzise** – orice constructii sau amenajari definitive sau temporare in zona **Cr**.

## V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integrala din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z.-ului.

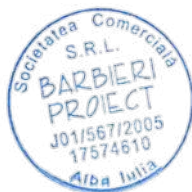
Unitățile teritoriale de referinta propuse sunt:

Prin intermediul prezentului P.U.Z. amplasamentul studiat va fi încadrat în zonele funcționale **L3Aa, MA3a și Cr** cu reglementările specifice conform secțiunilor III și IV aferente fiecareia, din prezentul Regulament Local de Urbanism.

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

Șef proiect,  
arh. Marius Barbieri

Intocmit,  
ing. Gabriela Dumitrache



## PLAN ACȚIUNE

pentru implementarea investițiilor propuse prin PUZ – pentru „ANULARE TRONSON STR. STÂNJENELULUI ȘI PARCELARE ÎN VEDEREA CREĂRII DE LOCUINȚE INDIVIDUALE”, județul Alba, municipiul Alba Iulia, Str. Brândușei, FN, CF nr. 93744, CF nr. 97471, CF nr. 113529, beneficiari CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN, CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, BUCEA MARIA, conform Avizului de oportunitate nr. 3 din 2025

| Nr. Crt. | OPERAȚIUNI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                         | TERMENE DE IMPLEMENTARE                                          |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|          | Denumirea obiectivelor de utilitate publică, operațiunilor cadastrale și notariale și a investițiilor propuse                                                                                                                                                                                                                                                                         | Evaluarea estimativă a costurilor (lei) | Responsabilul finanțării                                         |
| 1        | Operațiuni Notariale pentru crearea de loturi propuse prin PUZ, inclusiv a celor aferente cailor de comunicații propuse.<br>- Dezlipire și întabulare parcele, conform PUZ aprobat (documentație cadastrală și notarială).<br>- Conform planșei de Reglementări Urbanistice, se propune parcelarea imobilelor în 16 loturi, destinate locuințelor familiale și căilor de comunicație. | 5.000 RON                               | CRIȘAN MARIA,CORNEA<br>CONSTANTINA<br>PETRONELA                  |
| 2        | Realizarea lucrărilor de echipare tehnico edilitară și a căilor de comunicații                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                         |                                                                  |
| 2.a)     | - Obținere Autorizație de construire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2.500 RON                               | CRIȘAN MARIA,CORNEA<br>CONSTANTINA<br>PETRONELA , BUCEA<br>MARIA |
| 2.b)     | - Obținere ordin de începere a lucrărilor pentru obiectivele propuse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 900 RON                                 |                                                                  |
| 2.b.1)   | – Alimentare cu apă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 11.100 RON                              |                                                                  |
| 2.b.2)   | – Canalizare menajeră                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12.500 RON                              |                                                                  |
| 2.b.3)   | – Rețea electrică                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 14.500 RON                              |                                                                  |
| 2.b.4)   | – Alimentare cu gaz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 15.000 RON                              |                                                                  |
| 3        | Autorizarea construcțiilor propuse prin documentația de urbanism si a amenajărilor exterioare, cu respectarea formei și dimensiunii parcelelor stabilite prin PUZ, cu mențiunea că pentru lot 2 se permite autorizarea pe forma redusă până la realizarea schimbului de terenuri propusă la pct.8)                                                                                    | 2.000 RON                               | CRIȘAN MARIA,CORNEA<br>CONSTANTINA<br>PETRONELA , BUCEA<br>MARIA |
| 4        | Execuție lucrări pentru care s-a obținut autorizația de construire, pentru imobilele propuse prin documentația de urbanism                                                                                                                                                                                                                                                            | 300.000 RON                             | CRIȘAN MARIA,CORNEA<br>CONSTANTINA<br>PETRONELA , BUCEA<br>MARIA |
| 5        | - Execuție lucrări pentru pentru care s-a obținut autorizația de construire la rețele tehnico edilitare și căi de comunicatii                                                                                                                                                                                                                                                         | 100.000 RON                             | CRIȘAN MARIA,CORNEA<br>CONSTANTINA                               |

|   |                                                                                                                                                                                                          |             |                                                         |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                          |             | PETRONELA , BUCEA MARIA                                 |
| 6 | Recepția la imobilele propuse se va face concomitent cu recepția la lucrările pentru rețele tehnico edilitare și căi de comunicații                                                                      | 4.000 RON   | CRÎȘAN MARIA,CORNEA CONSTANTINA PETRONELA , BUCEA MARIA |
| 7 | Dezmembrare și alipire terenuri pentru realizare schimb teren între vecini.<br>Astfel, se propune schimbul de teren între Lot 1 și Lot 2, pentru ca Lot 1 să devină construibil după alipirea terenului. | 5.000 RON   | CRÎȘAN MARIA,CORNEA CONSTANTINA PETRONELA , BUCEA MARIA |
| 8 | Trecere în domeniul public a terenurilor prevăzute prin PUZ pentru dezvoltare drum public                                                                                                                | 5.000 RON   | CRÎȘAN MARIA,CORNEA CONSTANTINA PETRONELA , BUCEA MARIA |
|   | TOTAL                                                                                                                                                                                                    | 482.500 RON |                                                         |

DEZVOLTATOR/ INIȚIATOR: CRIȘAN MARIA, CRIȘAN ANTONIU, CRIȘAN MEDA CLEOPATRA, CRIȘAN MIREL DORIN, CORNEA CONSTANTINA PETRONELA, BUCEA MARIA

Întocmit, Proiectant: SC. BARBIERI PROIECT S.R.L

