



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 445/2025

**Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate
pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe sociale
individuale**

Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Șincai, Nr. 14, jud. Alba

BENEFICIAR: Municipiul Alba Iulia prin primar Gabriel Codru Pleșa.

PROIECTANT: ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

▪ **ARHITECTURA ȘI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2025



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 1.2. Obiectul P.U.Z.
 - 1.3. Surse documentare
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
 - 2.1. Evoluția zonei
 - 2.2. Încadrarea în localitate
 - 2.3. Elemente ale cadrului natural
 - 2.4. Circulația
 - 2.5. Ocuparea terenurilor
 - 2.6. Echiparea 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 P.U.G.
 - 3.3. Valorificarea cadrului natural
 - 3.4. Modernizarea circulației
 - 3.5. Zonificare funcțională – reglementări
 - 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare
 - 3.7. Protecția mediului
 - 3.8. Obiective de utilitate publică
4. CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| 1. Încadrarea în teritoriu | plansa 0 |
| 2. Situația existentă | plansa 1 |
| 3. Reglementări urbanistice - zonificare | plansa 2 |
| 4. Reglementări urbanistice - mobilare | plansa 2.1 |
| 5. Reglementări – echipare edilitară | plansa 3 |
| 6. Proprietatea asupra terenurilor | plansa 4 |

ÎNTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE:** Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe sociale individuale
- **Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Șincai, Nr. 14, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 445/2025**
- **BENEFICIARI:** Municipiul Alba Iulia prin primar Gabriel Codru Pleșa.
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: ARHIMAR PROIECT SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANT, COLABORATORI:**
 - **URBANISM** – arh. **MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2025**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitări ale temei program

Prin actualul PUZ se dorește:

- Modificarea reglementarilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuințelor colective) în zona ZMA2.1 – subzona locuințelor înșiruite, pentru lotizare și creare accese loturi pentru construire 6 unități de locuințe individuale de tip înșiruit, studierea retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Terenul studiat este amplasat în perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia și a fost reglementat prin:

- PUZ “Modernizare străzi în zona Nord a Municipiului Alba Iulia (Micești-Bărăbanț) – Reglementare urbanistică tramă stradală: Lot 1, Lot 2, Lot 3”, aprobat cu HCL nr. 148/2020
- PUZ “ MODIFICARE PUZ ANSAMBLU URBAN CU SPAȚII SOCIO-CULTURALE, EDUCATIVE ȘI DE LOCUIT CARTIER GHEORGHE ȘINCAI” aprobat cu HCL 408/2022.
- PUG Municipiul Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014

Conform PUG și RLU Mun. Alba Iulia, zona aparține intravilanului mun. Alba Iulia, în zona de Nord a localității. Destinația conform:

- PUG este: MA 3 – zona predominant rezidențială și dotări mixte.
- PUZ aprobat cu HCL 408/2022: ZMA2 – subzona locuințelor colective.



□ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Străjan S.R.L. și Regulamentul Local de Urbanism întocmit în cadrul aceluiași proiect;
- PUZ "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III" aprobat cu HCL 148/2020
- PUZ "MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 180/7.05.2018" aprobat cu HCL 408/2022

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică a terenului studiat
- Studiu de fundamentare privind circulațiile și accesele carosabile și pietonale, și rezolvarea intersecțiilor.

Date statistice:

Terenul studiat/reglementat în actualul PUZ este identificat prin CF 122790 având acces din strada Gheorghe Șincai, nr. 14, având suprafața de 45 345.00 mp și categoria de folosință curți construcții.

Pe teren sunt realizate următoarele construcții:

- **C1 – Centru multifuncțional**, $R_h = D_d + P + E_i$, $S_c = 2207.1$ mp, $S_d = 2\ 445.00$ mp
- **C2 – Talcioc**, $R_h = P$, $S_c = S_d = 661.60$ mp
- **C3 – Teren de minifotbal**, $R_h = P$, $S_c = S_d = 1\ 125.00$ mp

Conform PUZ "MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 180/7.05.2018" aprobat cu HCL 408/2022, pe terenul studiat urmează să fie elaborate și următoarele construcții propuse anterior, conform pl. 01 Situația existentă

Proiecte de investiții elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Zona studiată a fost cuprinsă și studiată anterior în PUZ "MODIFICARE PUZ APROBAT CU HCL NR. 180/7.05.2018" aprobat cu HCL 408/2022 și - PUZ "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III" aprobat cu HCL 148/2020.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

□ 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Date privind evoluția zonei

Terenul studiat se afla în municipiul Alba Iulia, în partea de nord a acestuia, cu acces direct din strada Gheorghe Șincai.

Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Întreaga 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 străzi nou create, astfel ca la data actuală este prefigurată o trama stradală majoră a zonei. Pentru terenul studiat în actualul PUZ a fost reglementat profilul străzilor din zonă (str. Gheorghe Șincai și str. Victor Babeș) la 8.00 m prin PUZ "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III" aprobat cu HCL 148/2020



Potențial de dezvoltare

Terenul studiat, deși inclus în zonă reglementată a locuințelor colective, are potențial de dezvoltare ca și zona pentru locuințelor individuale sociale de tip înșiruit.

□ 2.2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Poziția zonei față de intravilanul localității

Ca poziție față de localitate terenul studiat este localizat în intravilanul municipiului Alba Iulia, cu acces din str. Gheorghe Șincai și viitoare stradă propusă spre dezvoltare – str. Victor Babeș.

Vecinătăți :

Nord – CF 101110 – proprietate privată

Est – Strada Victor Babeș

Sud – CF 73591, 73573 – proprietate privata

Vest – Strada Gheorghe Șincai.

Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general, etc.

Principalele rețele edilitare sunt prezente în proximitatea amplasamentului și prezintă posibilități de extindere pentru echiparea amplasamentului studiat. Face excepție rețeaua de canalizare pentru care se va propune o soluție individuală/lot.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică, relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este stabil, în general plat, cu mici diferențe de nivel.

Principalul curs de apă din zona este râul Ampoi.

Zona climatică A, zona seismică D.

□ 2.4. CIRCULAȚIA

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

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

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie să țină seama de traseul major propus prin documentațiile de urbanism anterioare și de posibilitatea dezvoltării acestuia prin trama stradală secundară.

În cadrul PUZ-ului actual, odată cu preluarea tramelor stradale existente se menține reglementarea urbanistică și juridică a străzii Gheorghe Șincai și strada Victor Babeș cu un profil de 8,00 m conform - **PUZ "MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANT) – REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMA STRADALĂ: LOT I, LOT II, LOT III"** aprobat cu HCL 148/2020 dar se va reconfigura profilul aprobat anterior cu trotuare și spații verzi conform legilor actuale și pentru asigurarea circulației pietonale în zona pentru toate persoanele și se va rezolva situația juridică a străzilor noi propuse.

În zonă, predominant este transportul rutier.



Se impune modernizarea rețelei de străzi din zona studiată.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Pe același imobil sunt executate

- C1 – Centru multifuncțional,
- C2 – Talcioac,
- C3 – Teren de minifotbal,

Pe același imobil sunt în curs de execuție 5 imobile de locuințe colective

Pe imobil CF 122791 desprins din imobilul care face obiectul prezentului PUZ este intabulat un imobil de locuințe colective finalizat

În zona învecinată extinsă sunt reglementate prin PUG zonele funcționale :

-L3 A - Subzona locuințelor individuale și semicolective cu maxim P+1+M niveluri situate în afara ariilor protejate, în regim de construire înșiruit , cuplat și izolat.

- MA 3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri

Relaționări între funcțiuni

Conform P.U.G., în zona predomina construcții de locuințe individuale în regim de construire în regim izolat, cuplat sau înșiruit și anexe aferente conf. **UTR L3A** dar și construcții de locuințe colective conf. **UTR ZMA2**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafața mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, și implicit la potențial de dezvoltare imobiliară, odată cu modernizarea tramelor stradale și realizarea infrastructurii edilitare.

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla în zona de locuințe colective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii care se afla în vecinătatea zonei studiate.

Asigurarea cu spații verzi

Terenul studiat are potențial de dezvoltare pentru zone verzi.

Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Zona nu prezintă riscuri naturale.

Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

Căile de comunicație rutiere – rețea de străzi - sunt pietruite sau asfaltate/dalate parțial și neamenajate cu trotuare. Majoritatea străzilor ce compun tramă stradală din zona prezintă diferențe majore între situația juridică și reglementarea de urbanism aprobată pentru strada respectivă.



□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității.

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare și gaze naturale

Rețelele comunale de apa, canal și gaz sunt prezente în proximitate și se vor extinde în zona studiată/reglementată, în vederea echipării loturilor nou propuse.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV – se va realiza extindere rețea și branșamente.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuințelor.

Asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special :

- Zona transgaz interdicție (20 m din ax), zona Transgaz protecție (200 m din ax),
- zona de protecție sanitară (pentru centru de colectare prin aport voluntar) conform PUZ aprobat cu HCL 341/2021 .

Locuințele individuale înșiruite propuse nu se află în zonele de protecție precizate mai sus și nu sunt afectate de acestea, conform planșei 02 – Reglementări urbanistice zonificare.

Relația cadrul natural - cadrul construit

NU este cazul

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

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

- nu este cazul

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Terenul reglementat (CF 122790, cu suprafața totală = 45 345.00 mp) nu sunt incluse în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora sau în repertoriul arheologic național ca sit.

Evidențierea potențialului balnear și turistic – după caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Puncte de vedere ale populației

Consultarea populației, efectuată prin expunerea planșelor pentru consultare publică și analiza în Consiliul local conf. HCL 28/2011 în curs de derulare.

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

Se propune:



- Modificarea reglementărilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuințelor colective) în zona ZMA2.1 – subzona locuințelor înșiruite, pentru lotizare și creare accese loturi pentru construire 6 unități de locuințe individuale de tip înșiruit
- studierea retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.

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

Se propune:

- Modificarea reglementărilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuințelor colective) în zona ZMA2.1 – subzona locuințelor înșiruite, pentru lotizare și creare accese loturi pentru construire 6 unități de locuințe individuale de tip înșiruit, studierea retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICĂ

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Sa executat o ridicare topografică la scara 1/500 pentru zona aferenta 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:

- 0,60 m – 0.70 m sol vegetal cafeniu argilor-nisipos;
- urmează formațiuni deluviale de granulozitate fină reprezentate prin argile prăfoase cafenii roșcate, argile nisipoase cafenii ce se dispun transgresiv și discordant peste aluviunile detritice grosiere de pietriș cu nisip și bolovăniș,

Strat de fundare: complex argilos prăfos: argile prăfoase cafenii—roșcate plastic consistent—vârtoase.

Adâncimea minima de fundare va fi de - 0.90 :- 1,00 m de la C.T.N.

Presiunea convențională ce se va lua în calcul P.conv. = 280-300 kPa, conf. Normativ NP 112/2014, anexa D, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, Df = -2,00 m și lățimea tălpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori 0,10g și Tc = 0,7 sec.

Conform 6054/84, adâncimea de îngheț în zona studiată este de 0.80 :- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apă din regiune este râul Mureș care curge la est de Alba Iulia și care prin intermediul principalului său afluent pe dreapta, râul Ampoi, drenează toate apele din zonă.

Apa subterană, cantonată în pachetul aluvionar grosier din baza depozitelor de luncă sau de terasă, are caracter de pânză freatică cu nivel liber. Nivelul apei subterane este strâns legat de regimul pluviometric local și de variațiile de nivel și de debit ale râului Ampoi. În zona de versant apa subterană poate fi interceptată la zona de contact dintre depozitele deluviale și fundamentul de suprafață terțiar alimentată din apele de infiltrații.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se află în intravilanul constructibil. amplasamentul studiat fiind inclus în zona **UTR ZMA2** subzona locuințelor colective, **conform PUZ aprobat cu HCL 180/2018**. Căile de comunicație trebuie aduse la nivelul unui sit rezidențial urban cu anumite lățimi și structuri și infrastructuri rutiere și edilitare.

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor



Dezvoltarea locuințelor sociale în aceasta zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 45.345 mp de teren, având în prezent categoria de folosință de – curți construcții, vor fi transformate în teren pentru construcții – locuințe sociale de tip înșiruit, cu loturi deservite de strada și alei auto și pietonale propuse prin PUZ.

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

□ 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural nu prezintă valențe deosebite, fiind un teren cu panta de la vest la est. Construirea de locuințe individuale sociale de tip înșiruit presupune echiparea zonei cu suprafețe de protecție de spații verzi adiacente zonelor construite.

□ 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate (Str. Gheorghe Șincai și Str. Victor Babeș, cu profil de 8.00 m)

Prin PUZ actual **se impune reglementarea tramei stradale propuse, astfel:**

Pentru toate căile rutiere s-au impus și reglementări generale:

- îmbunătățirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea și semnalizarea corespunzătoare;
- întreținerea periodică a căii de rulare, a șanțurilor și a lucrărilor de artă;

Alcătuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fâșiilor de protecție.

Prin actualul PUZ se menține rețeaua de străzi existente și reglementate, conf. Planșa 02 – Reglementări urbanistice, străzi reglementate cu un profil de 8.00 m (6.00 m, carosabil și trotuar de 1.00 m).

Organizarea circulației feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulației navale

- nu este cazul

Organizarea circulației aeriene

- nu este cazul.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTARI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea zonei studiate este UTR ZMA2 – subzona locuințelor colective.

- Pentru zona reglementată se propune:

Modificarea reglementărilor din zona ZMA2 (conform PUZ aprobat cu HCL 408/2022 – subzona locuințelor colective) în zona ZMA2.1 – subzona locuințelor înșiruite, pentru lotizare și creare accese loturi pentru construire 6 unități de locuințe individuale de tip înșiruit, studierea retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.

- Conform planșei nr. 2 Reglementări urbanistice - zonificare s-a propus ca terenul studiat să își modifice reglementările din zona ZMA2 (conform PUZ – subzona locuințelor colective) în zona



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

ZMA2.1 (subzona locuințelor individuale sociale în regim de construire înșiruit) pentru lotizare și creare accese loturi pentru construire locuințe individuale sociale înșiruite, studierea retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor.

- front la stradă minim 8.00 m – suprafața minimă parcelă 150,00 mp – regim de construire izolat și cuplat;

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat de străzile modernizate propus spre cedare către primăria Alba Iulia

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

- față de strada Victor Babeș retragerea față de aliniament va fi de **5.00 m**.
- față de strada – A- reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 408/30.8.2022, art. 1, retragerea față de aliniament va fi de 11.00 m
- față de strada – B- reglementată prin PUZ aprobat cu HCL nr. 408/30.8.2022, art. 1, retragerea față de aliniament va fi de 8.50 m.

Lotul constructibil va avea suprafața minimă de 150,00 mp, pentru locuințe în regim de construire înșiruit și front minim la strada de 8.00 m.

- POT EXISTENT = 40%
- CUT EXISTENT = 1.2
- POT PROPUS = 40%
- CUT PROPUS = 1.00

Distante între construcțiile propuse și față de vecinătăți :

- La Vest față de locuințe colective propuse anterior prin PUZ dar în curs de realizare (Bloc nr. 6) = 20.40 m
- La Sud față de Teren de minifotbal = 98.77 m
- La Sud față de creșa propusă prin PUZ anterior, în curs de realizare = 44.06
- La Sud Est – față de locuința existentă în vecinătate = 71.50.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata zonei reglementate anterior prin PUZ aprobat cu HCL 408/2022 - CF 122790	45345	100.00	45345	100.00
1. UTR Cr - Cai de circulatie rutiera	216.6	0.48	216.6	0.48
2. UTR D - Zona infrastructura transport	6975.9	15.38	6975.9	15.38
3. UTR ZMA 2 - Subzona locuinte colective	18591.3	41.00	17268.5	38.08
4. UTR ZMA 2.1 - Subzona locuinte sociale insiruite	-	-	1322.8	2.92
5. UTR ZMA 3 - Subzona servicii	10024	22.11	10024	22.11
6. UTR ZMA 4 - Subzona activitati recreative	2424.8	5.35	2424.8	5.35
5. UTR ZMA 5 - Subzona activitati educationale	7112.4	15.68	7112.4	15.68

BILANT TERITORIAL - LOTIZARE	mp	mp
NR. LOT	Loturi : 1,6	Loturi : 2,3,4,5
Suprafata teren	276.4	192.5
Suprafata construita	76.8	76.8
Suprafata desfasurata	153.6	153.6
Suprafata alei in incinta	28.6	13.7
Suprafata spatii verzi	171	102
POT	27.79	39.90
CUT	0.56	0.80

BILANT TERITORIAL - ANSAMBLU	mp	%
Suprafata terenuri totale	1322.8	100
Suprafata construita totala	460.8	34.84
Suprafata desfasurata totala	921.6	
Suprafata alei in incinta totala	112	8.46
Suprafata spatii verzi total	750	56.70
POT		34.84
CUT		0.70



□ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1. Alimentarea cu apă și canalizarea apelor uzate menajere și alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă pe strada Gheorghe Șincai.

Canalizarea apelor uzate menajere

Se va rezolva în sistem centralizat prin extindere și racordare la rețeaua de canalizare existentă pe strada Gheorghe Șincai.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua existentă în zonă pe str. Gheorghe Șincai.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă pe strada Gheorghe Șincai.

3.6.3. Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

3.6.4. Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor funcționa pe combustibil solid lemn sau gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către firma de salubritate a orașului pe bază de contract.

□ 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

Diminuarea până la eliminarea surselor de poluare

Înlocuirea actualei folosințe a terenului cu funcțiunea de locuire conduce inevitabil la o creștere a factorilor de risc într-o posibilă poluare.

Totuși, ținând seama de tehnologiile tot mai performante privind alimentarea cu energie termică, centralele termice automatizate, surse de energie termică neconvențională (solară, eoliană), cât și de dorința oamenilor de a-și proteja propria zonă în care vor locui, este de presupus o reducere a surselor posibile de poluare.

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 bazine vidanjabile subterane.

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 gradină (zonă în care ploaia se scurge în pământ).

Organizarea sistemelor de spații verzi

În afară de spațiile verzi descrise anterior în domeniul privat al gospodăriilor, pe domeniul public vor exista plantații de aliniament și spații verzi stradale.

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

Prin actuala documentație faza PUZ, odată cu modificarea reglementărilor urbanistice se propune extinderea rețelelor aflate în proximitate și dezvoltarea tramei stradale care deservește loturile reglementate conform PUZ modernizare străzi.

Echiparea edilitară a loturilor propuse se va rezolva prin extinderea rețelelor apă, canal, gaz și electrică și realizarea bransamentelor.

□ **3.8. Obiective de utilitate publică**

Reglementarea urbanistică va fi urmată de reglementarea juridică a străzilor din PUZ. Astfel se impune parcelarea loturilor de teren proprietate personală alocate dezvoltării tramei stradale și transferul acestora în domeniu public al UAT.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementată:

- trecerea terenurilor studiate/reglementate din ZMA2 subzona locuințelor colective – în zona ZMA2.1 (subzona locuințelor individuale sociale în regim de construire înșiruit)
- propunere de lotizare și creare accese loturi pentru construire locuințe individuale,
- reglementarea indicatorilor de urbanism, a retragerilor față de limite, amenajarea spațiilor verzi, a aleilor și platformelor
- reglementarea tramei stradale prin operațiuni de translatare, modernizare creare alee tip fundătura etc.

Planul urbanistic zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea în Consiliul Local.

**Întocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe sociale individuale

Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Șincai, Nr. 14, jud. Alba

I. CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1. Dispoziții generale
2. Rolul R.L.U.
3. Baza legală a elaborării
4. Domeniul de aplicare

II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

5. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
6. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public
7. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
8. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
9. Reguli cu privire la echiparea edilitară
10. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții
11. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

12. Unități și subunități funcționale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ



I .DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate denumită:

Elaborare PUZ – Modificare reglementari urbanistice aprobate pentru parcelare teren în vederea construirii de locuințe sociale individuale

Mun. Alba Iulia, Str. Gheorghe Șincai, Nr. 14, jud. Alba

Planul urbanistic zonal și regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. și ale Regulamentului General de Urbanism.

Regulamentul General de Urbanism reprezintă sistemul unitar de norme juridice și tehnice care stau la baza elaborării Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aproba de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului, cu modificările și completările ulterioare.

1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

Articolul 2. Baza legală a elaborării Regulamentului

2.1. La baza elaborării regulamentului de fata stau:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 si Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
- Legea 350/2001 cu modificările și completările ulterioare.
- Legea 50/91, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

2.3. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării P.U.Z.).

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 se refera la terenul studiat/reglementat, definit conform CU nr 717 din 26/05/2025 emis de UAT Alba Iulia, ca fiind compus din CF 122790, teren pentru care se reglementează trecerea din UTR ZMA2- subzona locuințelor colective în UTR ZMA2.1 (subzona locuințelor sociale individuale în regim de construire înșiruit)

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

- **domeniul privat ZMA2.1**, pe care urmează a fi amplasate locuințele sociale familiale în regim de construire înșiruit, cu regim de înălțime **P+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulațiilor**, reprezentat de străzile de acces în zonă.

II. REGULI DE BAZĂ 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.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

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

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

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

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

4.3 Suprafețe împădurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

4.5 Resurse de apă și platforme meteorologice

Nu este cazul.

4.6 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

4.7 Zone construite protejate

Nu este cazul, terenul studiat nu se afla în zone de patrimoniu cultural, de interes național sau în zone care cuprind valori de patrimoniu cultural construit de interes local.



Articolul 5. Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, în zona studiată nu sunt riscuri naturale (alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, în zona studiată nu există zone expuse la riscuri tehnologice zona studiată se află 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.

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 funcțiilor

Zona studiată în actualul PUZ se află conform PUZ în UTR ZMA2- subzona locuințelor colective învecinată cu zona L3A - zona de locuințe individuale și semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire cuplat și izolat. Se propune reglementarea zonei studiate și trecerea acesteia în UTR ZMA2.1 pentru realizare locuințe sociale individuale de tip înșiruit.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat. **$POT = S_c / S_t \times 100$**

POT existent = 40% (ZMA2)

POT propus = 40% (ZMA2.1)

5.7 Lucrări de utilitate publică

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

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

Dezvoltarea tramei stradale pe zona reglementată, implicând parcelari de terenuri alocate modernizării și dezvoltării acesteia, se constituie în lucrare de utilitate publică.

Articolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 Orientarea față de punctele cardinale

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



Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcută astfel încât să asigure o însorire minimă a camerelor de locuit de 1_{1/2} h la solstițiul de iarnă.

6.2 Amplasarea față de drumurile publice

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

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

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

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

6.3 Amplasarea față de căi navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

6.4 Amplasarea față de căi ferate din administrația Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA

Nu este cazul, în zonă nu există căi ferate sau terenuri care aparțin Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” SA .

6.5 Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul, în zona nu există aeroporturi.

6.6 Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea față de aliniament.

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

- față de strada Victor Babeș retragerea față de aliniament va fi de minim 5.00 m.
- față de strada propusă prin PUZ anterior (Strada A) retragerea față de aliniament va fi de 11.00 m și față de Strada B – retragerea față de aliniament va fi de 8.50 m
- Aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere către stradă.

6.8. Amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei.

Pentru locuință înșiruită:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura streșinii:

Locuințele se vor cupla pe limita de proprietate asigurând un rost de tasare a structurii de 3 cm.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzi reglementate urbanistic, se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "curți construcții" în "drum".



7.1 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

7.2 Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

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

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. 119/2014), 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 branșare 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 rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrică 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 rețelelor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor 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. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciară. Parcelarea unui teren nu se poate face decât cu autorizarea prealabilă a autorității municipale.

Subzona ZMA2.1 - Autorizarea executării parcelarilor în baza prezentului Regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) dimensiuni minime conform tabel
- b) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- c) păstrarea traseelor și prospectului circulațiilor conform PUZ
- d) sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafața mp.	Front m.
	ZMA2.1	ZMA2.1
Înșiruit	150 mp	8 m – pentru lot

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării străzilor existente și realizării străzii reglementate urbanistic se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "curți construcții" în "drum".

Proprietarul va accepta condițiile de construcție, funcțiuni, înălțimi prevăzute în prezentul Regulament.

9.2. Înălțimea construcțiilor

- înălțimea maximă admisibilă este **P+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0 m** de la cota terenului;
- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0 m** de la cota terenului;

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coamă.

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.

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



Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape pentru clădirile înșiruite
- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile pentru acoperișul tip șarpanta vor fi realizate din tablă pre vopsită fălțuită, culori gri, bej.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde, sau gri deschis. Soclurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanță gri.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejmuiri și spații verzi

10.1. Parcaje.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință.

- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate prin amenajările exterioare, propuse în afara parcelelor reglementate pentru locuințele individuale, conform planșei nr. 2.1 reglementări urbanistice – mobilare, adiacente aleii nr. 7.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

10.2. Spații plantate. Grădinile din față și din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

10.3. Împrejmuirile vor fi realizate pe axul limitelor parcelelor propuse.

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1.80 m, înălțime din care o parte soclul opac de h max = 0.60 m** și o parte transparentă, dublată sau nu cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi transparente sau opace, cu **H max = 2,20 m.**

10.4. Depozitarea și colectarea gunoiului.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât să nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI



Articolul 11. Unități și subunități funcționale.

11.1 În cadrul **PUZ** au fost stabilite următoarele zone:

Zona rezidențială

ZMA2.1 – Subzona locuințelor sociale individuale P+1+M, în regim de construire înșiruit

- zona cu loturi minime construibile de **150 mp pentru locuințe în regim de construire înșiruit**, în regim de înălțime: **P+M**

D Zona infrastructura de transport

D – zona infrastructura de transport

- zona cu circulații auto și pietonale – străzi, alei, spații verzi aferente domeniului public.

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

Conținutul Regulamentului

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementările specifice, pe articole, 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

- 2.4. - Utilizări permise;
- 2.5. - Utilizări permise cu condiții.
- 2.6. - Utilizări interzise.

3- Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitară ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a făcut în cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia și se preiau ca atare, cu varianta pentru L3A, dar se detaliază pe unități și subunități funcționale.

**1. Generalități****CARACTERUL ZONEI:****Zona rezidențială****ZMA2.1 – Subzona locuințelor sociale individuale, P+M, în regim de construire înșiruit**

Funcțiunea dominantă a zonei: este zona rezidențială pentru construire locuințe sociale individuale realizate în regim de construire înșiruit.

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCTIONALA**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe sociale individuale cu maxim P+M niveluri, în regim de construire înșiruit;
- anexe gospodărești
- echipamente publice aferente locuințelor.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu este cazul.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI 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 deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare, a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- spălătorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de carburanți și spălătorie auto;
- lucrări de terasamente de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care, modificând panta naturală a terenului pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine altfel decât în varianta naturală (istorică), sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

SECȚIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Parcelarea:

Regimul de construire	Dimensiune minimă	
	Suprafața mp.	Front m.
	ZMA2.1	ZMA2.1
Înșiruit	150 mp	8 m – pentru lot

Prin prezentul PUZ se propun 6 parcele



Loturi:1,6 - Suprafață teren 276.4mp

Loturi : 2,3,4,5 - Suprafață teren 192.5mp

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

În sensul prezentului Regulament, prin aliniament se înțelege linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

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

- față de strada Victor Babeș retragerea față de aliniament va fi de 5.00 m.
- față de strada propusă prin PUZ anterior: față de strada A retragerea față de aliniament va fi de 11.00 m, față de strada B retragerea față de aliniament va fi de 8.50 m.
- aceasta retragere este obligatorie în sensul în care clădirile propuse nu vor putea depăși aceasta retragere către strada.

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

-conform codului civil

Locuințele se vor cupla pe limita de proprietate asigurând un rost de tasare a structurii de 3 cm.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

În principiu, amplasarea clădirilor se va face conform planșei de mobilare.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o ora și 1/2 la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare.

În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesurile se realizează prin aleile secundare cu sens unic, nr. 6 cu o banda carosabila reglementata de 3.5m prin PUZ aprobat cu HCL 408 din 2022 si aleea nr. 7 modificată prin prezentul PUZ cu o banda de 4m.

Prin amplasare și funcționare construcțiile nu vor afecta buna desfășurare a circulațiilor pe căile rutiere în condiții optime de capacitate, fluenta și siguranță.

Se interzice a se realiza orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare interferează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului de pe drumuri și vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise în zona de siguranță și protecție a drumului cu excepția celor care le deserveșc.

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi și a străzilor reglementate prin PUZ-uri aprobate din zonă etc.



Accese pietonale

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

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Se vor prevedea accese pietonale la toate locuințele; se vor prevedea facilități pentru circulația persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință.

- Locurile de parcare necesare vor fi asigurate prin amenajările exterioare, propuse în afara parcelelor reglementate pentru locuințele individuale, conform planșei nr. 2.1 reglementări urbanistice – mobilare, adiacente aleii nr. 7.

Suprafețele ocupate la sol de garaje se iau în calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafețele ocupate la sol de parcaje se iau în calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului, cu excepția parcajelor realizate cu dale înierbate.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

- înălțimea maximă admisibilă este **P+M** în cazul parcelărilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0 m** de la cota terenului;

- pentru construcțiile la care înălțimea este **P+M**, este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească **6,0 m** de la cota terenului;

Aceste înălțimi reglementate se vor măsura de la cota terenului sistematizat.

Aceste înălțimi sunt limitative, putându-se oricând autoriza și executa clădiri cu înălțimi sub aceste cote.

Pentru clădirile cu nivel mansarda sunt permise lucarne. Acestea vor avea înălțime maximă la minim 1/3 din înălțimea acoperișului, sub coamă.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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.

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;

- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip șarpantă cu:

- acoperiș în două sau patru ape pentru clădirile înșiruite.



- nu sunt permise învelitorile cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate.

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile pentru acoperișul tip șarpanta vor fi realizate din tablă pre vopsită fălțuită, culori gri, bej.

Fațadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde, sau gri deschis. Soclurile caselor tip parter sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominanță gri.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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 actualizat), precum și prevederile Codului Civil.

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua de alimentare cu apă existentă în zonă.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea se va rezolva în sistem centralizat prin extinderea și racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva în sistem centralizat prin extindere și racordarea la rețeaua existentă în zonă, rețea care se va extinde până la imobilul studiat.

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua de 0,4 kV existentă în zonă.

Telecomunicații

Toate rețele de telecomunicații existente în vecinătate se vor extinde până la amplasamentul studiat.

Încălzirea

Încălzirea spațiilor nou create se va face individual.

Sursa de încălzire a clădirii propusă prin SF aprobat va fi formata dintr-o pompa de căldura aer-apa de 14 kW montata in spațiul tehnic – prin montarea acesteia se va avea în vedere respectarea normativului NTPEE-2008.

Sunt permise și sisteme individuale de încălzire și preparare a apei calde pe baza de gaz.

Sistemele de încălzire și climatizare trebuie să respecte prevederile L372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și cele ale Metodologiei de calcul al performanței energetice a clădirilor, indicativ MC 001-2022.

Salubritate

Colectarea deșeurilor menajere se va face de către o firmă de salubritate din oraș pe baza de contract.

În fiecare gospodărie trebuie să existe un spațiu amenajat pentru păstrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decât pubelele autorizate de către firmele colectoare.

Locul de amplasare a depozitelor de reziduuri menajere se va alege astfel încât sa nu se producă disconfort vecinilor, să nu se impurifice sursele locale de apă.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mireia_iulian@yahoo.com;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Grădinile din față și spatele casei vor putea fi plantate cu arbori și pomi fructiferi. Pomii plantați vor trebui să aibă coroana în întregime în curtea proprietarului. În fiecare primăvară proprietarul este obligat să taie crengile ce depășesc limita proprietății.

ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea se execută pe terenul propriu, cu stâlpii pe terenul propriu și cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

La autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate;

Împrejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de **maxim 1.80 metri** din care un **soclu opac de 0.60 m** și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;

Gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi transparente sau opace cu înălțimi de **maxim 2.20 metri**.

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Toate construcțiile și amenajările necesare se vor realiza în limita teritoriului propus pentru zona de construire locuințe, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

Suprafața construită la sol reprezintă aria secțiunii orizontale a clădirii la cota ±0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprimă raportul dintre suprafața construită la sol a clădirilor și suprafața terenului considerat.

$$\text{POT} = \text{Sc/St} \times 100$$

$$\text{POT propus} = 40\% \text{ (ZMA2.1)}$$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT - reprezintă raportul dintre suma suprafețelor desfășurate ale tuturor nivelelor supraterane și suprafața totală a terenului.

$$\text{CUT propus} = 1.0 \text{ (ZMA2.1)}$$

D Zona infrastructura transport

1. Generalități:

1.1 CARACTERUL ZONEI:

D – Subzona străzi, circulație auto și pietonală, spații verzi

1.2. Funcțiunea dominantă a zonei reglementate va fi zona rezidențială pentru construire locuințe sociale individuale realizate în regim de construire înșiruit (ZMA2.1), inserție în zona ZMA2 – locuințe colective.

Prin actualul PUZ se propune menținerea rețelei de străzi existente, reglementate anterior prin doc. de urbanism.

**Zona D – infrastructura transport a fost reglementată prin PUZ și RLU aferent:
"Modificare PUZ aprobat cu HCL nr.180/2018" ALBA IULIA - aprobat cu HCL 408/2022**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Illit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

**Zona Cr – căi de comunicație rutiera a fost reglementata prin PUZ si RLU aferent:
"MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICEȘTI"
ALBA IULIA - aprobat cu HCL 148/2020**

Toate reglementările privind Zona căilor de comunicație rutiera SE MENTIN conform PUZ aprobat cu HCL 185/2021.

V. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulament.

UTR-urile. reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din PUZ, se delimitează convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. Ele se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenție.

Stabilirea UTR-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul PUG.

În cadrul PUZ. UTR-urile se preiau ca atare și se detaliază pe unități și subunități funcționale.

Întocmit:
ARH. MIREA IULIAN