ARHIMAR PROIECT SRL
Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, nr. 59, jud. Alba,
CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;
RO92 BTRL RONC RT03 8039 3201, Banca Transilvania, agentia Motilor Alba Iulia.
RO80 TREZ 0025 069X XX00 7178, Trezoreria Alba Iulia
tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

PROIECT NR. 380/2023

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/ 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

Mun. Alba Iulia, Strada Mircea Eliade, nr. 4A, jud. Alba

BENEFICIARI: SANDRU NICOLAE

PROIECTANT: SC ARHIMAR PROIECT SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

- **ARHITECTURA SI URBANISM: ARH. MIREA IULIAN**

Data: 2025

Exemplar nr. **1**

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
   - 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
   - 1.2. Obiectul P.U.Z.
   - 1.3. Surse documentare

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

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

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE
5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu	plansa 0
2. Situatia existenta	plansa 1
3. Reglementari urbanistice – zonificare	plansa 2
4. Reglementari urbanistice – mobilare	plansa 2.1
5. Reglementari– echipare edilitara	plansa 3
6. Proprietatea asupra terenurilor	plansa 4
7. Plansa prezentare volumetrie existenta	plansa 5

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.10.13 10:58:49 +03'00'

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

❑ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/ 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**
- **ADRESA OBIECTIV: Mun. Alba Iulia, Strada Mircea Eliade, nr. 4A, jud. Alba**
- **NR. PROIECT: 380/2023**
- **BENEFICIAR: SC SANDRU NICOLAE SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S. C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
  - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2025**

❑ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Mentinerea in parte a functionalitatii zonificarii **- UTR L2 (L3A)** - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim **D+P+1+M** niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat**,** cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare - subzona **UTR L2c** locuinte colective cu respectarea indicatorilor urbanistici existenti in vederea:

- schimbarii destinatiei constructie existente pe amplasament (parcela care a generat PUZ-ul) – teren identificat prin CF 104987 (doua locuinte cuplate) cu regim de inaltime (D+P+1+M) in imobil locuinte colective cu maxim 6 apartamente. Vor fi amenajate un numar de 7 parcari la sol precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata.
- reglementarii terenurilor inveinate identificate prin (CF 119878-fostul CF 104368, CF 122840-fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul construibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014, PUZ aprobat cu HCL nr. 195 din 28.06.2013, PUZ aprobat cu HCL nr. 148 din 29.05.2020, PUZ aprobat cu HCL nr. 266 din 29.06.2021.

❑ 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.Z

- Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, elaborat de S.C. Birou Proiectare Stajan S.R.L. si Regulamentul Local de Urbanism intocmit in cadrul aceluiasi proiect;
- PUZ aprobat cu HCL nr. 195, din 28.06.2013 – PUZ SEIGAU.
- PUZ aprobat cu HCL nr. 148, din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI.
- PUZ APROBAT CU HCL 266 din data de 29.06.2021 - se pastreaza si se preiau reglementarile urbanistice conf. PUZ aprobat.
- Alte planuri urbanistice zonale si de detaliu din amplasamente vecine.

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

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica a terenului studiat

Date statistice

Terenul studiat in actualul PUZ este identificat prin CF 104987, S = 811,00 mp, avand categoria de folosinta arabil, iar prin avizul de oportunitate sa propus ca si parcelele vecine identificate prin (CF 119878-fostul CF 104368, CF 122840-fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) sa fie reglementate urbanistic.

Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

Zona studiata a fost cuprinsa si studiata anterior in PUG aprobat cu HCL nr. 158/2014, in PUZ aprobat cu HCL nr. 195, din 28.06.2013 – PUZ SEIGAU si PUZ aprobat cu HCL nr. 148, din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

❑ 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenurile studiate se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de vest a acestuia, cu acces din strada Mircea Eliade.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale si colective. Zona veche a strazii a fost reglementata prin documentatii de urbanism faza PUG si PUD, iar frontul opus in trecut teren cu destinatie speciala, a facut obiectul unei documentatii de urbanism faza PUZ, aprobata cu HCL 195 art. 8/2013, care a reglementat zona de locuinte individuale, locuinte colective si functiuni mixte.

Potential de dezvoltare

Parcela care a generat PUZ-ul (CF 104987, S = 811,00 mp) nu este libera de constructii, pe amplasament se afla o constructie autorizata cu A.C. Nr. 535/03.07.2018 (doua locuinte individuale in regim cuplat) si care prin actualul PUZ se doreste modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in vederea schimbarii destinatiei imobilui existent in imobil locuinte colective (6 apartamente).

- **2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenurile studiate sunt localizate in intravilanul municipiului Alba Iulia, cu acces din strada Mircea Eliade nr. 2C, 3B, 4A, FN.

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

Toate retelele majore sunt prezente in proximitatea amplasamentului si prezinta posibilitati de bransare pentru echiparea amplasamentului studiat.

- **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica, relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures.

Zona climatica A, zona seismica D.

- **2.4. CIRCULATIA**

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

Conform analizei documentatiilor faza PUD si PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite aprobate prin PUZ aprobat cu HCL 148 din 29.05.2020.

Capacitati de transport greutati, influenta circulatiei, incomodari intre tipurile de circulatie, precum si dintre acestea si alte functiuni ale zonei, necesitati de modernizare a traseelor existente si de realizare a unor artere noi, capacitati si trasee ale transportului in comun, intersectii cu probleme, prioritati

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

- **2.5. OCUPAREA TERENURILOR**

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

Categorie de folosinta a terenurilor din zona: *teren pentru constructii si arabil*

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire in regim izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **L3A**., conf. PUZ Seigau aprobat cu HCL 195 din 2013 UTR este **L2**, UTR similar cu **L3A.**

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Suprafata mare de teren neconstruit duce momentan, la un procent mic de ocupare a terenului, si implicit la potential de dezvoltare imobiliara.

Aspecte calitative ale fondului construit

Constructiile de locuinte din vecinatatea zonei studiate sunt relativ noi, se afla intr-o stare foarte buna, zona aflandu-se intr-o continua dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale si semicolective, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului, zone cvasi centrale aflate in vecinatatea zonei studiate.

Asigurarea cu spatii verzi

Terenul studiat are potential de dezvoltare pentru zone verzi.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Zona nu prezinta riscuri naturale.

Principalele disfunctionalitati

Principalele disfunctionalitati sunt legate in principal de circulatii, pe strada Mircea Eliade circulatia pietonilor se desfasoara ingreunat datorita latimii variabile a trotuarului.

- **2.6. ECHIPAREA EDILITARA**

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

In prezent in vecinatatea zonei studiate exista atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor bransa pana la amplasamentele studiate.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

energie electrica LEA 04 kV.

- **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor collective, locuinte individuale, constructii specifice zonei, etc.

Relatia cadrul natural - cadrul construit

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

Evidentierea riscurilor naturale si antropice

- nu este cazul

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

- in vecinatate exista retele de magistrale gaz si retea LEA 110 Kv marcate de culoarele de protectie conf. Plansa Nr.2 Reglementari Urbanistice, retele edilitare majore nu prezinta riscuri, respectanduse zonele de protectie.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenurile nu sunt incluse in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

- **2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei a fost derulata in conformitate cu regulamentul specific al primariei Alba Iulia, cu afisare a panourilor de intentie si cu notificarea vecinilor directi, proprietari a celor noua CFuri identificate ca vecinatate. Conform raportului la Procesul e Consultare a Populatiei, la procedura au participat un numar de 23 persoane. Datorita expirarii CU initial procedura de consultare a populatiei a fost reluata dupa obtinerea certificatului de urbanism nr. 364 din 20.03.2025. In prima etapa de consultare a populatiei doi vecini directi si-au exprimat dezacordul argumentat. Proiectantul a transmis un raspuns scris la obiectiunile formulate de vecini. Procedura finala de consultare a populatiei a fost incheiata cu un raport al procedurii care mentioneaza acordul scris al Arhiepiscopiei de Alba Iulia si , dezacordul mentinut al vecinului direct Avram Gabriel Mihai si al sotiei Avram Ana. Ceilalti vecini notificati in scris nu au exprimat un punct de vedere favorabil sau nefavorabil, reactia lor fiind asimilata unui acord tacit.

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

Prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024, care a fost emis favorabil cu unele conditii sa cerut conform anexei atasate avizului sa fie reglementate si parcele invecinate parcelei care a generat PUZ-ul cu front la str. Mircea Eliade pana la intersectia cu Str. Bulevardul Transilvaniei conf. Plansa 01- Situatie existenta.
Ca urmare a lipsei unui acord privind reglementarea intregii zone propuse spre studiu prin avizul de oportunitate, Primaria Alba iulia a revenit asupra solicitarii astfel ca zona functionala L2c a fost limitata la lotul care a generat PUZ.

Punct de vedere al elaboratorului documentatiei privind solicitarile beneficiarului si felul cum urmeaza a fi solutionate acestea in cadrul PUZ.

Se propune:

Mentinerea in parte a functionalitatii zonificarii

- UTR L2 (L3A) - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim **D+P+1+M** niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat**,** cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare - subzona **UTR L2c** locuinte colective cu respectarea indicatorilor urbanistici existenti (exceptie facand POT-ul care se reduce de la POT – 40% existent la POT – 35% propus) in vederea:

- schimbarii destinatiei constructie existente pe amplasament (pentru parcela care a generat PUZ-ul)– teren identificat prin CF 104987 (doua locuinte cuplate) cu regim de inaltime (D+P+1+M) in imobil locuinte colective cu maxim 6 apartamente. Vor fi amenajate un numar de 7 parcari la sol din care 2 parcari vor fi pentru handicap) precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata.
- reglementarii terenurilor invecinate identificate prin (CF 119878-fostul CF 104368, CF 122840-fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024.

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

❑ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/500 pentru zona aferenta P.U.Z.-ului.

S-au executat studii geotehnice ale zonei evidentiindu-se urmatoarele conditii geotehnice si hidrogeotehnice.

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;
- 0.50 m – 1.70 m - argila neagra vartoasa
– 1.70 m - 2.80 m – argila prafoasa galbena vartoasa

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

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 260 Kpa, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adancimea de fundare, Df = -2,00 m si latimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" avand ag = 0,08 g si Tc = 0,7 sec.

Conform STAS 6054/77, adancimea de inghet in zona studiata este de 0.80 -:- 0.90 m de la nivelul terenului natural sau sistematizat.

Principalul curs de apa din zona este raul Mures, care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.

❑ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravialnul construibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona **"**UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim S/D+P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat**", conform PUG aprobat cu HCL 158/2014**.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Zona de teren reglementata, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, curti constructii, va fi transformata in teren pentru constructii, deservit de strada Mircea Eliade.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte.

- **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezinta valente mai deosebite fiind terenuri in mare parte plate.

- **3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reteaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Mircea Eliade).

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

Prezenta documentatie de urbanism faza PUZ nu reglementeaza strazi noi, se reglementeaza doar circulatii de incinta (alei auto si pietonale, parcaje) si se va respecta PUZ aprobat cu HCL nr. 148 din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala este reglementata si rezolvata prin trotuarele amenajate la marginea partii carosabile pe strada Mircea Eliade conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 148, din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI.

Prin prezenta documentatie de urbanism faza PUZ se propune amenajarea unui trotuar pietonal pe str. Micea Eliade, cu latimea minima de 1.50 m, pe sectorul de drum cuprins intre obiectivul de investitii si intersectia cu Bd. Transilvaniei.

- **3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Functiunea zonei studiate este de zona a locuintelor individuale cu P+1+M.

Pentru zona reglementata se doreste: mentinerea in parte a zonificarii UTR L2 (L3A) - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim S/D+P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat, **conform PUG aprobat cu HCL nr. 158/2014,**

- Lot minim 200 mp cu front la strada minim 12.00 m - pentru locuințe semicolective si individuale in regim izolat, cuplat.

- Lot minim 150 mp cu front la strada minim 8.00 m - pentru locuințe individuale in regim de construire insiruit.

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat construibil, reprezentat de lotul pe care este amplasata constructia existenta – lot care a generat PUZ precum si al celorlate parcele care sunt reglementate pin actualul PUZ conf. Aviz de oportunitate;
- domeniul privat rezervat aleilor auto si pietonale, parcajele, spatii verzi si locul de joaca din incinta.

UTR propus – L2c – Subzona locuintelor individuale, semicolective si locuinte colective (cu max. S/D+P+1+M), in regim de construire izolat, cu regim de inaltime max. S/D+P+1+M.

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

- Fata de str. Mircea Eliade cladirile se vor amplasa retrase cu **minim 5.00 m**.
- Fata de limitele laterale si posterioara a parcelei care a generat PUZ-ul (CF 104987, S = 811 mp) se vor respecta retragerile din plansa nr 2 – Plan reglementari urbanistice – zonificare si anume **2.00 m fata de limita nord**, **4.50 m fata de limita sud,** iar **fata de limita posterioara** din est retragerea va fi **de min. 10.00 m**
- pentru celelalte parcele cuprinse in actualul puz conf. Aviz de oportunitate, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri si distante minime obligatorii fată de proprietătile vecine:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
- distanta intre fadata 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,** fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, **dar nu mai putin de 3,00 m**, fată de cealaltă limită laterală a parcelei si fată de limita posterioară a parcelei;

POTmax. EXISTENT = 40%, POT max. propus = 35 %
CUT max. EXISTENT si mentinut = 1.2

<u>Bilant zona reglementata:</u>

Zone functionale :	Existent		Propus	
	MP	**%**	**MP**	**%**
Suprafata teren reglementat - CF 104987-Arabil, intravilan UAT ALBA IULIA, str. Mircea Eliade	811.00	100	811.00	100
1. UTR **L2** - locuiunte individuale si semicolective cu P+1+M	811.00	100	-	-
2. UTR **L2c** - locuiunte individuale, semicolective si colective (D+P+1+M)	-	-	776.00	95.68
3. Cr. Cai de comunicatie rutiera	-	-	35.00	4.32

Bilant LOT identificat prin CF 104987, S = 811 mp:
Propus:
Suprafata construita = 202.00 mp
Suprafata desfasurata = 818.40 mp
Suprafata spatii verzi = 150.63 mp
Suprafata alei auto si pietonale, parcaje= 365.63 mp
Loc de joaca = 57.97 mp
Suprafata teren = 811.00 mp
Suprafata teren propus pentru dezvoltare strada = 35.00 mp
boxe si spatii tehnice la DEMISOL
2 apartamente / nivel -PARTER, ETAJ 1, MANSARDA
Total 6 apartamente
Nr. Parcari propuse =7 (din care doua pentru persoane cu dizabilitati)

POT rezultat = 26.03%
CUT rezultat = 1.05

Bilant zona studiata:

Zone functionale :	Existent		Propus	
	MP	**%**	**MP**	**%**
Suprafata teren studiat - UAT ALBA IULIA, str. Mircea Eliade ; CF: 104987; 104987; 119878; 122840; 101296; 95029; 103447	6 845.80	100	811.00	100
1. UTR **L2** - locuiunte individuale si semicolective cu P+1+M	6 845.80	100	5 995.00	87.57
2. UTR **L2c** - locuiunte individuale, semicolective si colective (D+P+1+M)	-	-	776.00	11.19
3. Cr. Cai de comunicatie rutiera	-	-	84.80	1.24

❑ 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

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

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua de canalizare existenta in zona.

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reteaua existenta in zona.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimenatarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reteaua existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor extinde pana la amplasamentul studiat.

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil gaz.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de slubritate a orasului pe baza de contract.

❑ 3.7. PROTECTIA MEDIULUI

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Inlocuirea actualei folosinte a terenului (teren agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reteaua de canalizare existenta.

Depozitarea controlata a deseurilor

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

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

In acceptiunea prezentului PUZ si Regulament se considera spatiu verde tot ce nu este construit, betonat sau dalat, indiferent daca este vorba despre spatii inierbate, peluza sau spatii gradina (zona in care ploaia se scurge in pamant).

Organizarea sistemelor de spatii verzi

In afara de spatiile verzi descrise anterior in domeniul privat al gospodariilor, pe domeniul public vor exista plantatii de aliniament si spatii verzi stradale.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

- terenul studiat nu este inclus in lista monumentelor istorice si/sau in sit arheologic

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul

Valorificarea potentialului turistic si balnear dupa caz

Nu este cazul

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare majore

Strada Mircea Eliade este echipata cu retele tehnico edilitare dupa cum urmeaza: apa, canalizare, alimentare cu energie electrica si gaz.

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie sunt reprezentate de existenta unui profil imcomplet al strazii. Se impune modernizarea strazii Mircea Eliade conform documentatiilor de urbanism integratoare aprobate anterior – PUZ aprobat cu HCL nr. 148, din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI.

In aceasta etapa se preia profilul stradal reglementat si se propune realizarea trotuarului de la amplasamentul reglementat pana la capatul sudic al strazii Mircea Eliade – giratoriu/intersectie cu strazile Francisca, Ana Aslan si Bdul Transilvaniei. Se propune amenajarea circulatiilor pietonale pentru completarea profilului stradal existent.

❑ 3.8. Obiective de utilitate publica

Se reglementeaza realizarea trotuarului adiacent strazii Mircea Eliade, de la amplasamentul reglementat pana la capatul sudic al strazii Mircea Eliade – giratoriu/intersectie cu strazile Francisca, Ana Aslan si Bdul Transilvaniei. Realizarea trotuarului se constituie in obiectiv de utilitate publica.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune:

Mentinerea in parte a functionalitatii zonificarii

- UTR L2 (L3A) - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim **D+P+1+M** niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat**,** cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare –

subzona **UTR L2c** locuinte colective(6 ap.) in regim de construire izolat, cu respectarea indicatorilor urbanistici existenti (exceptie facand POT-ul care se reduce de la POT – 40% existent la POT – 35% propus) in vederea:

- schimbarii destinatiei constructie existente pe amplasament (pentru parcela care a generat PUZ-ul)– teren identificat prin CF 104987 (doua locuinte cuplate) cu regim de inaltime (D+P+1+M) in imobil locuinte colective cu maxim 6 apartamente. Vor fi amenajate un numar de 7 parcari la sol din care 2 parcari vor fi pentru persoane cu handicap) precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata.
- studierea terenurilor invecinate identificate prin (CF 119878-fostul CF 104368, CF 122840-fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024. In lipsa acordului proprietarilor terenurile un se reglementeaza.
- reglementarea ca si obiectiv de utilitate publica a dezvoltarii trotuarului de la amplasamentul care a generat PUZ pana la capatul sudic al strazii Mircea Eliade – giratoriu/intersectie cu strazile Francisca, Ana Aslan si Bdul Transilvaniei.

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

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.10.13 10:59:21 +03'00'

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE APROBATE, IN VEDEREA SCHIMBARII DESTINATIEI IMOBILULUI AUTORIZAT CU A.C. NR. 535/ 03.07.2018 (DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM CUPLAT), IN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE
Mun. Alba Iulia, str. Mircea Eliade, nr. 4A, jud. Alba

I. DISPOZITII GENERALE:

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

11. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor si amenajarile aferente zonei studiate.

Planul urbanistic zonal si regulamentele locale de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executiirii constructiilor.

1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul Urbanistic Zonal si explicitează, detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.G. si ale Regulamentului general de urbanism.

Regulamentul general de urbanism reprezinta sistemul unitar de norme juridice si tehnice care stau la baza elaborarii planului urbanistic zonal si a regulamentului local de urbanism.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local pe baza avizelor obtinute in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicata.

1.4. Prevederile prezentei documentatii aplica conceptia generala care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor si aprobarilor la care a fost supus P.U.G.

1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificari ale Planului Urbanistic Zonal si, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.

1.6. La elaborarea documentatiilor tehnice in vederea obtinerii Autorizatiei de Construire se vor respecta prevederilor P118/99, precum si a tuturor legilor, normativelor si reglementarilor specifice.

1.7. In baza si cu respectarea prezentului RLU se vor elibera Autorizatii de Construire, fara a fi necesara elaborarea in prealabil a unei noi documentatii de urbanism (PUD, PUZ), pentru orice functiune admisa si/sau admisa cu conditionari.

Articolul 2. Baza legala a elaborarii Regulamentului

2.1. La baza elaborarii 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 si continutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si 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 actualizata in 2017 si legea 50/91 actualizata in 2017.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

2.2. Regulamentul local de urbanism detaliaza prevederile Regulamentului general de urbanism in conformitate cu conditiile specifice fiecarei zone.

2.3. In cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse in documentatii de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentatiile care au stat la baza elaborarii P.U.Z.).

Articolul 3. Domeniul de aplicare

3.1. Regulamentul local de urbanism stabileste normele obligatorii pentru autorizarea executarii, modificarii sau demolarii constructiilor.

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenurile aflate pe strada Mircea Eliade, parcele invecinate (CF 119878 - fostul CF 104368, CF 122840 - fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) parcelei care a generat PUZ-ul (CF 104987

– S = 811 mp) cu front la str. Mircea Eliade, pana la intersectia cu Bulevardul Transilvaniei conf. Plansa 01 - Situatie existenta, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L subzona L2 (L3A).**

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

– **domeniul privat L2c – Subzona locuintelor colective (cu max. S/D+P+1+M), in regim de construire izolat, cu regim de inaltime max. S/D+P+1+M**
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor,** reprezentat de aleile auto si pietonale, spatii verzi, parcajele si locul de joaca.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR IN ZONA STUDIATA

Articolul 4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si pastrarea patrimoniului natural si construit.

4.1 Terenuri Agricole in extravilan

Nu este cazul.

4.2 Terenuri Agricole din intravilan

1.Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții şi amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege şi 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 şi pentru realizarea următoarelor obiective:
a) completarea zonelor centrale, potrivit condițiilor urbanistice specifice impuse de caracterul zonei, având prioritate instituțiile publice, precum şi serviciile de interes general;
b) valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare;
c) amplasarea construcțiilor, amenajărilor şi 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 Suprafete impadurite

Nu este cazul.

4.4 Resursele subsolului

Nu este cazul.

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 in zone naturale protejate.

4.7 Zone construite protejate

Terenurile studiate nu sunt incluse in lista monumentelor istorice si nu se afla in sit arheologic.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Nu este cazul, in zona studiata nu sunt riscuri naturale (alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea).

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

Nu este cazul, in zona studiata nu exista zone expuse la riscuri tehnologice zona studiata se afla in zona de locuinte conf, PUG aprobat.

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

Nu este cazul, zona reglementata in actualul PUZ este zona de locuinte.
Nu se admite amplasarea constructiilor generatoare de risc tehnologic (incendii, explozii). De asemenea sunt interzise activitatile ce necesita un volum de transport de peste 50 mc. pe saptamana.

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- 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), precum si prevederile Codului Civil;

Toate retelele edilitare aflate in zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - zona de locuinte individuale si semicolective, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire insiruit, cuplat si izolat, conf. PUZ aprobat cu HCL nr. 195/2013, UTR L2 similar cu UTR L3A din PUG si se doreste mentinerea functiunii de locuire si in parte a UTR L2 (L3A).

Reglementarea cu mentiunea ca se doreste ca si functiuni complementare - reglementarea subzonei **UTR L2c** locuinte colective cu respectarea indicatorilor urbanistici existenti in vederea schimbarii destinatiei constructie existente pe amplasament (doua locuinte cuplate) cu regim de inaltime (D+P+1+M) in imobil locuinte colective cu maxim 6 apartamente.

Vor fi amenajate un numar de 7 parcari la sol din care 2 parcari vor fi pentru handicap) precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata.

Se vor studia si terenurile invecinate identificate prin (CF 119878 - fostul CF 104368, CF 122840 - fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului (POT) exprima raportul dintre suprafata construita la sol a cladirilor si suprafata terenului considerat. **POT = Sc/St x100**

POT maxim propus = 35%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Se reglementeaza realizarea trotuarului adiacent strazii Mircea Eliade, de la amplasamentul reglementat pana la capatul sudic al strazii Mircea Eliade – giratoriu/intersectie cu strazile Francisca, Ana Aslan si Bdul Transilvaniei. Realizarea trotuarului se constituie in obiectiv de utilitate publica.

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 facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de $1_{1/2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

a.) constructii si instalatii aferente drumurilor publice, de deservire, de intretinere si de exploatare
b.) conducte de alimentare cu apa si canalizare, sisteme de transport gaze, retele termice, electrice, de telecomunicatii si infrastructuri ori alte instalatii ori constructii de acest gen.

In sensul prezentului regulament prin zona drumului public se intelege ampriza, fasiile de siguranta si fasiile de protectie.

Autorizarea executarii constructiilor cu functiuni de locuire este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor si de retrageri stabilite prin documentatii de urbanism.

6.3 Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7.Amplasarea fata de aliniament.

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

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

- fata de strada Mircea Eliade, constructiile vor fi retrase cu **min 5.00 m, fata de strada Mircea Eliade.**

- Aceaste retrageri sunt obligatorii in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceaste retrageri catre strada.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru lotul care a generat PUZ-ul (identificat prin CF 104987):

Cladirea existenta autorizata pentru care se doreste schimbarea de destinatie in locuinte colective este amplasata conform plansa reglementari astfel:

- retrasa cu 10.00 metri de la aliniamentul la strada propusa (trotuar de 1.50 m)
- retrasa cu 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral nord (CF 104986)
- retrasa cu 6.07 metri fata de limita de proprietate lateral sud

Retrasa fata de limita posterioara din est cu 14.26 m.

Pentru loturile invecinate identificate prin (CF 119878 - fostul CF 104368, CF 122840 - fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447), propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024 retragerile fata de limitele laterale si limita posterioara vor fi:

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura stresinii:
- distanta intre fadata 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,** fată de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fată de teren, **dar nu mai putin de 3,00 m**, fată de cealaltă limită laterală a parcelei si fată de limita posterioară a parcelei;

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).

Celelalte cladiri existente/propuse din zona studiata se vor amplasa in interiorul parcelei conform Plansa 2 – Plan reglementari urbanistice – zonificare.

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

7.1 Accese carosabile

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 148 din 29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI.

Se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

7.2 Accese pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege 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 incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin actualul PUZ se propune modificarea retelei de strazi propuse prin PUZ aprobat cu HCL nr. 148 din29.05.2020 - MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE DEZVOLTARE ALBA IULIA – MICESTI si anume:

- prin prezenta documentatie de urbanism faza PUZ se propune amenajarea unui trotuar pietonal pe str. Micea Eliade, cu latimea minima de 1.50 m, pe sectorul de drum cuprins intre obiectivul de investitii si intersectia cu Bd. Transilvaniei.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: 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), precum si prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de retele edilitare

Toate retelele edilitare aflate in zona studiata vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrarilor de bransare vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

Lucrările de racordare şi de branşare 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 şi altele de această natură.

Montarea rețelelor edilitare (apa, canalizare, energie electrica si gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile şi 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 şi alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, oraşului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

b.) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Lucrările prevăzute la alin. (a) şi (b), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

Articolul 9. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii.

9.1. Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren. Documentatia de parcelare se executa de catre un topograf autorizat, se avizeaza de catre O.C.P.I. si de catre Primarie si se intabuleaza ca atare in cartea funciara.

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

– suprafata si dimensiunea minima a parcelei pentru locuinte individuale:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8
cuplat	200	12
izolat	200	12

– suprafata si dimensiunea minima a parcelei pentru locuinte colective:

- **Lot minim**- 750.00 mp
- Front minim la strada – 15.00 m
- Adancimea lotului va fi mai mare sau egala cu latimea acestuia.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Constructiile existente /propuse vor avea regim de inaltime max. S/D+P+1+M
- Inaltime maxima 9.00 m fata de cota ± 0.00
- se reglementeaza exclusiv lotul care a generat PUZ
- se mentine regimul de inaltime, sistematizarea, si inaltimea existenta

Aceste inaltimi reglementate se vor masura de la cota terenului natural.

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

9.3. Aspectul exterior al constructiilor

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

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa circulabila cu:
- acoperis tip sarpanta cu una sau doua ape
- acoperis tip terasa circulabila, inclusiv terasa verde

- acoperis mixt – partial sarpanta, partial terasa

Finisaje exterioare:

Toate invelitorile vor fi realizate din tigla ceramica sau beton ori tabla faltuita cu culori alb, negru, brun, maro, maro roscat, gri.

Fatadele vor fi finisate in culori deschise, alb si/sau nuante pastelate de alb usor colorat in culori calde. Se permit accent de culori inchise pe fatade pentru a pune in evidenta anumite elemente constructive importante.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de imprejmuiri si spatii verzi

10.1. Parcaje.

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

-autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala, pe terenul propriu.

Numarul de locuri de parcare minim necesar se va stabili in baza si cu respectarea prevederilor HCL 451/2021.

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

In cazul in care nu exista spatiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau in cooperare ori inchirierea pe termen lung a locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la distanta de maxim 250 metri.

10.2. Spatii plantate.

Se vor realiza in baza si cu respectarea prevederilor PUG aprobat cu HCL 158/2014, respectiv a prevederilor HCL 451/2021.

10.3. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumatate din lungimea gardurilor comune la buna intelegere cu vecinul. In cazul divergentelor se aplica prevederile Codului Civil.

Imprejmuirea se executa pe terenul propriu, cu stalpii pe terenul propriu si cu scurgerea apelor de pe gard pe terenul propriu.

Gardurile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1,50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0,30 m** şi o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

In fiecare gospodarie trebuie sa existe un spatiu amenajat pentru pastrarea pubelei de gunoi. Nu se admite folosirea altor corpuri de depozitare a gunoiului decat pubelele autorizate de catre firmele colectoare, pentru locuintele colective

se va amenaja o platforma ecologica ingropata conf. Plansa 02. Reglementari Urbanistice.

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 TERITORIULUI

L Zona rezidentiala

L2c – Subzona locuintelor colective, in regim de construire izolat, cu regim de inaltime max. S/D+P+1+M.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim D+P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- locuinte colective cu max S/D+P+1+M
- schimb de destinatie la cladirea existenta, cu pastrarea volumului construit si regim de inaltime, in locuinte colective

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit spatii birouri, si servicii la parterul locuintelor si/sau al imobilelor de locuinte colective, sa nu aiba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;
- se admite conversia unitatilor locative in spatii servicii turistice tip aparthotel
- in sensul prezentului regulament se permite schimbarea integrala de destinatie a cladirilor existente in zona studiata cu orice functiune admisa / admisa cu conditionari, in baza prezentului RLU.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
  - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicole mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
  - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
  - depozitare en gros;
  - depozitari de materiale refolosibile;
  - platforme de precolectare 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 si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto (spalatorii auto);
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

Se reglementeaza dupa cum urmeaza:
- **Lot minim**- 750.00 mp
- Front minim la strada – 15.00 m
- Adancimea lotului va fi mai mare sau egala cu latimea acestuia.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage min 5 m fata de strada Mircea Eliade.

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

- Fata de limitele laterale si posterioare se vor respecta retragerile din plansa A2 – Plan reglementari urbanistice - zonificare
- Se vor respecta prevederile HCL 451/2021
- Cladirea existenta autorizata pentru care se doreste schimbarea de destinatie in locuinte colective este amplasata conform plansa reglementari astfel:
  - retrasa cu 10.00 metri de la aliniamentul la strada propusa (trotuar de 1.50 m)
  - retrasa cu 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral nord (CF 104986)
  - retrasa cu 6.07 metri fata de limita de proprietate lateral sud

  Retrasa fata de limita posterioara din est cu 14.26 m.

Pentru loturile invecinate identificate prin (CF 119878 - fostul CF 104368, CF 122840 - fostul CF 97571, CF 101297, CF 101296, CF 95029, CF 103447) propuse a fi reglementate urbanistic prin avizul de oportunitate Nr. 2 din 2024, datorita lipsei acceptului proprietarilor de a modifica reglementarile existente, se mentin reglementarile din PUZ Seigau aprobat cu HCL nr. 195 din 28.06.2013.
Aceste loturi ies din zona reglementata – raman in zona studiata.

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

- nu este cazul;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,50** metri latime dintr-o circulatie publica

- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;

- se reglementeaza accese, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor ramane in proprietatea proprietarilor privati.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- stationarea autovehicolelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- unde se poate parcajele vor fi realizate cu dale inierbate, avand un arbust decorativ la fiecare 4 locuri de parcare.

- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea realizarii a cel putin un loc de parcare pentru fiecare locuinta individuala/apartament, pe terenul propriu.

- se va avea in vedere realizarea pe lot a garajelor, fie izolat, fie in cadrul locuintei (la parter, demisol sau subsol) sau a parcajelor la domiciliu.

– Se vor respecta prevederile HCL 451/2021

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- **Regimul de inaltime va fi de maxim S/D+P+1+M**
  - Inaltime maxima va fi de 9.00 m fata de cota ± 0.00.
  - se reglementeaza exclusiv lotul care a generat PUZ
  - se mentine regimul de inaltime, sistematizarea, si inaltimea existenta

Aceste inaltimi sunt limitative, putandu-se oricand autoriza si executa cladiri cu inaltimi sub aceste cote.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

- imobilul de locuinte colective va avea acoperis tip sarpanta intr-o apa cu invelitoare din table faltuita.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida a apelor meteorice;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele colective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor, loc de joaca pentru copii si punct de colectare a deseurilor.
- Se vor respecta prevederile HCL 451/2021

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, **vor avea H max = 1,50 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0,30 m** şi o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- **POT** maxim (existent) = **40%, POT** maxim (propus) = **35%**

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

- **CUT** maxim (existent/mentinut) = **1,20** mp.ADC/mp.teren

Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN

IULIAN ILIE MIREA
Semnat digital de IULIAN ILIE MIREA
Data: 2026.10.13 10:59:45 +03'00'