



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

PROIECT NR. 360/2023

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATA FUNCTIUNE) SI REALIZARE ACCES

Mun. Alba Iulia, Strada Calea Motilor, nr. 106C, jud. Alba

BENEFICIARI: SC LIN&EMA SRL, BELLANTO APARTAMENTS SRL

PROIECTANT DE SPECIALITATE: SC ARHIMAR PROIECT SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ARENCO SOLUTIONS SRL

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2023

Exemplar nr. **1**



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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 populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificare functionala – reglementari

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu

2. Situatie existenta si disfunctionalitati

3. Reglementari urbanistice – zonificare

4. Reglementari urbanistice – mobilare

5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara

6. Proprietatea asupra terenurilor

7. Plansa prezentare volumetrie

plansa 0

plansa 1

plansa 2

plansa 2.1

plansa 3

plansa 4

plansa 5

INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

□ 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATA FUNCTIUNE) SI REALIZARE ACCES**

Mun. Alba Iulia, Strada Calea Motilor, nr. 106C, jud. Alba

- **NR. PROIECT: 360/2023**
- **BENEFICIAR: SC LIN&EMA SRL, BELLANTO APARTAMENTS SRL**
- **FAZA: PUZ**
- **PROIECTANT GENERAL: S.C. ARHIMAR PROIECT S.R.L.,
S.C. ARENCO SOLUTIONS SRL**
- **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
- **DATA ELABORARII: 2022**

□ 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

Solicitari ale temei program

Terenul studiat a fost reglementat prin PUG aprobat cu HCL 158/2014, ca avand **UTR L2** - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri.

Se doreste:

- mentinerea zonificarii - zona **UTR – L2** si reglementarea mai detaliata a terenului in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective cu regim de inaltime (D+P+2E+3r+4r+5r) (Demisol – 34 parcare, Parter si etajele 1-5 max. 82 apartamente).

- amenajarea incintei cu un numar de 126 parcare (34 la demisol si 92 la sol din care 48 locuri imobilul propus, 6 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele doua blocuri existente si 7 locuri de parcare la sol pe domeniul public), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**.

- Realizarea unui acces nou la terenul studiat din Strada Septimius Severus.

Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUG aprobat cu HCL 158/2014 pentru zona **UTR L2 nu se vor modifica.**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in **UTR L2** - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimetrul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014.

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;
- 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 113948, NR. TOPO. 113948 = 613 mp, CF 78473, NR. TOPO. 78473, S =2357 mp, CF 78160, NR. TOPO. 78160, S =2408 mp**, avand categoria de folosinta curti constructii si **CF 74443, NR. TOPO. 74443, S = 1377 mp** avand categoria de folosinta drum.

Terenurile inscrise in CF 70839 (S = 342 mp), respectiv CF 72769 (S = 406 mp), aferente blocurilor existente, se studiaza, dar nu se reglementeaza prin prezenta documentatie, nu se propun interventii asupra celor 2 constructii existente. Aceste terenuri se includ la calcul POT si CUT total propus.

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 158/2014.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Date privind evolutia zonei

Terenul studiat se afla in municipiul Alba Iulia, in partea de nord a acestuia fiind cuprins intre strazile Calea Motilor si Septimius Severus, cu acces din strada Calea Motilor.

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 colective si cu functiuni mixte. Pe terenurile invecinate de pe strada Septimius Severus au fost edificate imobile noi de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3+M si D+P+4E, conform zonificarii L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri .

Potential de dezvoltare

Terenurile studiate – nu sunt libere de constructii, pe terenurile studiate exista mai multe constructii care se vor desfiinta, C1- Depozit P, Sc = 398 mp, C2, Sc = 64 mp, C3 – depozit, Sc = 498 mp, C4 -Garaje, Sc = 225 mp si se afla conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014 se afla in subzona **UTR L2** - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri .
conf. Plansa Nr. 1 Situatie Existenta.

Necesita ca si potential de dezvoltare o studiere urbanistica si arhitecturala si reglementarea detaliata a imobilului propus de locuinte colective si a amenajarii incintei cu platforme, alei, parcare, spatii verzi ,etc si a realizarii unui al doilea acces propus din strada Septimius Severus, precum si amenajarea accesului din strada Calea Motilor.

2.2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Ca pozitie fata de localitate terenul studiat este localizat in intravilanul municipiului Alba Iulia, cuprins intre strazile Calea Motilor si Strada Septimus Severus cu acces actual din strada Calea Motilor Nr 106C.

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

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



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este in general plat.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

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.

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 realizarea unui nou acces.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studziata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *curti constructii, drum*

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

Relationari intre functiuni

Conform PUG aprobat cu HCL 158/2014, zona studziata se afla in **UTR L2** Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri si se invecineaza cu **MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri si **L3 A** - Subzona locuintelor individuale si semicolective cu P, P+1 si P+1+M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat si izolat situate in afara arilor protejate.

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.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

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 continuă dezvoltare.

Asigurarea cu servicii a zonei în corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla în **L2** Subzona locuințelor colective medii cu P+4 -5 niveluri, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului, zone cvasi centrale aflate 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 legate în principal de forma terenului și de accesul existent. În actualul PUZ se propune realizarea unui acces spre incinta care va fi din Strada Septimius Severus.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ**Stadiul echipării edilitare a zonei în corelare cu infrastructura localității****2.6.1. Alimentarea cu apă, canalizare și gaze naturale**

În prezent în zona studiată există, atât rețea de alimentare cu apă, canal, energie electrică, cât și rețea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde până la corpul de construcție propus.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrică

- energie electrică LEA 04 kV

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezintă poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea unui imobil de locuințe colective.

Relația cadrul natural - cadrul construit

Nu sunt prevăzute nici un fel de măsuri de reabilitare a terenului, neexistând din acest punct de vedere disfuncții majore.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

- nu este cazul

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

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

- nu este cazul, in zona nu exista retele edilitare majore ce prezinta riscuri.

Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora : Sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02 iar cod RAN – 1026.01.02 .

Evidentierea potentialului balnear si turistic – dupa caz

- nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI**Puncte de vedere ale populatiei**

Consultarea populatiei, se efectueaza in baza si cu respectarea Ordinului 2701/2010.

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

Se propune:

- mentinerea zonificarii - **UTR - L2** Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri si reglementarea detaliata a terenului in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective cu regim de inaltime (D+P+2E+3r+4r+5r) (Demisol – 34 parcare, Parter si etajele 1-5 max. 82 apartamente).

Vor fi amenajate in incinta un numar de 126 parcare (34 la demisol si 92 la sol din care 48 locuri imobilul propus, 6 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele doua blocuri existente si 7 locuri de parcare la sol pe domeniul public), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 si realizarea unui acces in incinta din strada Septimius Severus.**

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5.**

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

Se propune:

Se propune:

- mentinerea zonificarii - **UTR - L2** Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri si reglementarea detaliata a terenului in vederea realizarii unei



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

construcții de locuințe colective cu regim de înălțime (D+P+2E+3r+4r+5r) (Demisol – 34 parcuri, Parter și etajele 1-5 max. 82 apartamente),

Vor fi amenajate în incintă un număr de 126 parcuri (34 la demisol și 92 la sol din care 48 locuri imobilul propus, 6 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele două blocuri existente și 7 locuri de parcare la sol pe domeniul public), precum și alei, platforme, loc de joacă, spații verzi și platforma ecologică îngropată, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 și realizarea unui acces în incintă din strada Septimius Severus.**

Conform planșei nr.2 Reglementări urbanistice - Zonificare sa propus ca terenul studiat să își mențină reglementările zonei aflate în UTR-ul **L2 - Subzona locuințelor colective medii cu P+4-5.**

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezintă următoarea succesiune a straturilor:

- 0,00 m – 0.50 m - sol vegetal;

- 0.50 m – 1.70 m - argila neagră vartoasă

- 1.70 m - 2.80 m – argila prăfoasă galbenă vartoasă

Adâncimea minimă 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. = **260 Kpa**, conf. STAS 3300/85, presiuni valabile pentru adâncimea de fundare, Df = -2,00 m și lățimea talpii B = 1,00 m.

Seismicitatea conf. normativ P100/2005 este de gradul VII zona "D" având $a_g = 0,10 g$ și $T_c = 0,7$ sec.

Conform STAS 6054/77, 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 zona este râul Ampoi, care curge la vest la est, drenând toate apele din regiune.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se află în intravilanul constructibil.

Amplasamentul studiat este inclus conf. PUG o parte a terenului în zona **UTR - L2 Subzona locuințelor colective medii cu P+4 -5 niveluri conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea constructiilor cu functiune de locuinte colective in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Zona de teren reglementata, avand in prezent categoria de folosinta de curti constructii.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private cu functiuni mixte.

□ 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 reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate (Str. Calea Motilor, Str. Septimius Severus, etc.)

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

Pentru toate caile rutiere s-au impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente, racord cu noul acces;

- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;

- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmari:

- categoria traseului carosabil - IV;

- zona functionala pe care o strabate;

- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;

Prin actualul PUZ se propune realizarea unui acces la terenul reglementat din strada Septimius Severus, precum si amenajarea incintei cu alei auto, platforme, trouare, parcare, spatii vezi si relaxare-joaca, etc conf. Plansa Nr.2.1 Reglementari urbanistice- Mobilare

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 intreaga retea stradala adica



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

strazile Calea Motilor, Septimius Severus, precum si in incinta amenajata conf. plansa nr.2.1 Reglementari urbanistice -Mobilare.

□ 3.5. ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI, BILANT TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

Funcțiunea zonei studiate este de **UTR L2** -Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri si **MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

Conform plansei nr. 2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **L2** -Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri si **MA3** - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.

In zona studiata vor exista doua categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de lotul pe care va fi amplasata constructia de locuinte colective;
- domeniul privat rezervat circulatiilor auto si pietonale, reprezentat de aleile auto, trotuare, parcuri din incinta.

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

- fata de limita de proprietate vest (posteroara) cladirea se vor amplasa retrasa cu **12.20 m**.
- partial fata de limita sud a lotului pe portiunea de drum de acces din Calea Motilor, **se va considera retragere fata de aliniament stradal si se va asigura o distanta de min. 8.31 m**.
- fata de limita sud, in zona constructiilor existente, se vor pastra distantele actuale, cu specificatia unei retrageri de min. **5.00 m** in cazul unor eventuale extinderi sau alte asemenea.
- fata de limita Nord, Nord-Est si Est, **se va considera retragere fata de aliniament stradal / domeniu public si/sau limita laterala si se va asigura o distanta de min. 5.15 m**.
- fata de cladirile existente in zona reglementata (cele 2 blocuri), se va asigura o retragere de min 15.20 m, dar nu mai putin de h/2

Bilant Teritorial

S teren proprietate = 5 378.00 mp

S teren blocuri existente = 748.00 mp

S teren total = 6 126.00 mp

Sc blocuri existente = 692.05 mp

Sd blocuri existente = 4152.30 mp

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Sc/Sd constructii existente propuse spre demolare = 960 mp

Constructie propusa:

Sc demisol = 1 073.15 mp

Sc parter = 1 073.15 mp

Sc etaj 1 = 1 073.15 mp

Sc etaj 2 = 1 073.15 mp

Sc etaj 3r = 1 007.75 mp

Sc etaj 4r = 942.35 mp

Sc etaj 5r = 876.95 mp

Sd total = 7 119.65 mp

Parcari:

- 34 locuri de parcare in demisol - pentru imobil propus
 - 48 locuri de parcare la sol - pentru imobil propus (incluzand cele pentru vizitatori), din care 4 pentru persoane cu dizabilitati
 - 6 locuri de parcare la sol - pentru recuperare parcare domeniul public
 - 7 locuri de parcare la sol - pe domeniul public
 - 31 locuri de parcare la sol - pentru blocuri existente
- TOTAL = 126 locuri de parcare**

Apartamente:

- 31 apartamente in blocurile existente, conform autorizatii de construire
- max. 82 apartamente in imobilul propus

Spatii verzi = 1 023.23 mp

S loc de joaca = 87.28 mp

S platforme auto si pietonale = 3 942.34 mp (fara CF drum)

La faza DTAC se vor respecta prevederile HCL 451/2021 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare si spatii verzi, pentru imobilul propus.

Se propune a se realiza infrastructura necesara pentru amplasarea a 5 statii de incarcare pentru autovehicule electrice.

Se propun a se scoate din registrul zonelor verzi 79.90 mp teren domeniul public, pentru realizarea cailor de acces auto si pietonale (de interes public).

Se propune a se ceda catre domeniul public 82.21 mp teren privat, inspre includere in registrul zonelor verzi (pentru compensare).

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Se propune a se dona catre Primaria mun. Alba Iulia - teren (75.65 mp), echivalentul a 6 locuri de parcare auto, in compensare pentru locurile de parcare anulate de pe domeniul public pentru realizare acces.

(de asemenea, intreaga incinta auto se va dona catre Primaria mun. Alba Iulia, mai putin parcarile aferente imobilelor existente si propuse)

Regim de inaltime imobil propus = $D+P+2E+3r+4r+5r$

Inaltime maxima imobil propus = 18.50 m fata de cota 0.00 m, 20.50 m, fata de CTS/CTN

POT existent = 11.30% POT propus = 28.81% - cu blocuri existente

CUT existent = 0.68 CUT propus = 1.84 - cu blocuri existente

POT propus = 19.95% - fara blocuri existente si teren aferent

CUT propus = 1.32 - fara blocuri existente si teren aferent

(se exclud de la calcule constructiile existente propuse spre demolare)

□ 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 reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

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

Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

Toate retele de telecomunicatii existente in vecinatate se vor bransa la corpul de cladire propus.

3.6.4. Incalzirea

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

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

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 cu constructii industriale) 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 retea 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.

Se propune a se scoate din registrul zonelor verzi 79.90 mp teren domeniu public, prentu realizarea cailor de acces auto si pietonale (de interes public).

Se propune a se ceda catre domeniu public 82.21 mp teren privat, inspre includere in registrul zonelor verzi (pentru compensare).

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora: Sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02 iar cod RAN – 1026.01.02.

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

Disfunctionalitatile din domeniul cailor de comunicatie si a retelelor edilitare vor fi diminuate sau eliminate prin realizarea unui sistem optim de strazi echipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

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

Se reglementeaza accesul auto si pietonal din str. Septimius Severus, pe teren aflat in domeniul public, acces care va deveni obiectiv de utilitate publica.

In acest sens, se propune a se scoate din registrul zonelor verzi 79.90 mp teren domeniu public.

Se propune, de asemenea, a se ceda catre domeniu public 82.21 mp teren privat, inspre includere in registrul zonelor verzi (pentru compensare).

Se propune a se dona catre Primaria mun. Alba Iulia - teren (75.65 mp), echivalentul a 6 locuri de parcare auto, in compensare pentru locurile de parcare anulate de pe domeniul public pentru realizare acces.

De asemenea, intreaga incinta auto se va dona, dupa receptia lucrarilor de constructii, catre Primaria mun. Alba Iulia, mai putin parcarile aferente imobilelor existente si propuse.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**Prin actualul Plan Urbanistic Zonal se propune:**

Terenul studiat a fost reglementat prin PUG aprobat cu HCL 158/2014, ca avand **UTR L2** - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri.

Se doreste :

- mentinerea zonificarii – zona **UTR – L2** si reglementarea mai detaliata a terenului in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective cu regim

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

de inaltime (D+P+2E+3r+4r+5r) (Demisol – 34 parcari, Parter si etajele 1-5 max. 82 apartamente).

- amenajarea incintei cu un numar de 126 parcari (34 la demisol si 92 la sol din care 48 locuri imobilul propus, 6 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele doua blocuri existente si 7 locuri de parcare la sol pe domeniul public), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**.

- Realizarea unui acces nou la terenul studiat din Strada Septimius Severus. Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUG aprobat cu HCL 158/2014 pentru zona **UTR L2 nu se vor modifica**.

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

Se vor respecta prevederile Legii nr. 372 din 13 dec 2005 privind performanta energetica a cladirilor.

Se propune a se realiza infrastructura necesara pentru amplasarea a 5 statii de incarcare pentru autovehicule electrice, in baza si cu respectarea HCL 451/2021.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE LOCUINTE COLECTIVE (REGLEMENTARE DETALIATA FUNCTIUNE) SI REALIZARE ACCES

Mun. Alba Iulia, Strada Calea Motilor, nr. 106C, jud. Alba

I. CONTINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

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

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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 executiilor constructiilor.

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

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 prevederile 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.

1.8. Se vor respecta prevederile Legii nr. 372 din 13 dec 2005 privind performanta energetica a cladirilor.

1.9. In baza si cu respectarea prevederilor NP 051 - 2012 - Revizuire 051 - 2000 - Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoi persoanelor cu handicap - se va prevedea rampa electrica in zona accesului principal pietonal, si un acces secundar liber prin nivel demisol, cu ajutorul liftului proiectat.

1.10. Amplasarea si dimensionarea platformelor de colectare selectiva a deseurilor menajere precum si numarul acestora, se va face cu respectarea prevederilor din OMS 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata a populatiei, asigurand 5 fractii si zona de acces.

1.11. Viitorii locatari ai apartamentelor cu vedere la fatada Nord din imobilul propus vor fi informati la momentul cumpararii ca in directa vecinatate



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

(Pentru terenul amplasat la Nord de imobilul propus, aflat in proprietatea Agentiei Nationale pentru Spor) exista posibilitatea construirii unui imobil cu regim de inaltime maximal de P+4-5 cu respectarea RLU(PUG).

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.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism si Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCURESTI indicativ GM 011-2000, octombrie 2000.
- Legea 350/2001 actualizata, legea 50/1991 actualizata, Ordinul 233/2016 actualizat, Ordinul 839/2009 actualizat.
- 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.
- Reglementarile cuprinse in P.U.Z. aprobat cu HCL 402/2018, si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z.-ului aprobat

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 terenul aflat pe strada Calea Motilor Nr.106C, parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L cu subzona L2**

- **Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri.**

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

- **domeniul privat L2**, pe care urmeaza a fi amplasata constructia propusa (locuinte colective) in regim de construire **continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi max. D+P+5 niveluri;**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

- **zona domeniului public alocat circulațiilor**, reprezentat de strazile de acces din zona.

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.

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 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.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

4.7 Zone construite protejate

Terenul este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora: Sit arheologic de categoria A – Asezare civila (Canabae Municipium Septimium Apulense Praetorium consularis) din preajma castrului roman din sec. II-IV p.Chr. epoca romana cu COD LMI AB-I-m-A-00001.02 iar cod RAN – 1026.01.02 .

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 colective 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, in zona studiata in actualul PUZ se doreste reglementarea urbanistica in vederea edificarii unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2E+3r+4r+5r.

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 L in subzona L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014** si se doreste mentinerea UTR-ului actuale.

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

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.

Pentru UTR L2: - POT max. adm. = 40%

5.7 Lucrari de utilitate publica

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri care nu au fost rezervate in planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrari de utilitate publica este interzisa.

Este interzisa amplasarea de constructii private pe domeniul public sau realizarea de iesituri ale constructiilor in domeniul public mai mult decat permite codul civil.

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.

Se va face cu respectarea prevederilor OMS 119/2014, actualizat.

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 strazi / domeniul public si proprietatea privata.

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

- partial fata de limita sud a lotului pe portiunea de drum de acces din Calea Motilor, **se va considera retragere fata de aliniament stradal si se va asigura o distanta de min. 8.31 m.**
- fata de limita Nord, Nord-Est si Est, **se va considera retragere fata de aliniament stradal/domeniu public si/sau limita laterala si se va asigura o distanta de min. 5.15 m.**

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

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

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

- fata de limita de proprietate vest (posteroara) cladirea se vor amplasa retrasa cu **12.20 m.**
- fata de limita sud, in zona constructiilor existente, se vor pastra distantele actuale, cu specificatia unei retrageri de min. **5.00 m** in cazul unor eventuale extinderi sau alte asemenea.
- fata de cladirile existente in zona reglementata (cele 2 blocuri), se va asigura o retragere de min **15.20 m**, dar nu mai putin de h/2.

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 reglementata se vor amplasa in interiorul parcelei conform Plansa 2 – Plan reglementari urbanistice – zonificare.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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.

Accesul existent carosabil la terenul reglementat se face din strada Calea Motilor aflata in partea de sud - vest a terenului, strada (profil 22.35m) prin intermediul unei alei carosabile cu latimea de 6.00 m, iar din strada Septimius Severus aflata in partea de nord a terenului studiat se propune **realizarea unui acces** atat auto cat si pietonal.

In concluzie se propune realizarea unui nou acces conf. Plansa Nr. 2.1 Reglementari urbanistice – Mobilare.

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:

- reglementarea acceselor propuse, inclusiv alei de incinta (pietonale si carosabile), care se vor amenaja si vor dona catre Primaria mun. Alba Iulia.

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.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în zona studiată vor fi bransate pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de bransare vor fi suportate de beneficiari/investitori privați.

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

În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.

Montarea rețelilor edilitare (apa, canalizare, 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 rețelilor edilitare subterane.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare

a.) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

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

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciară.

În baza prezentului RLU se va putea realiza operațiunea de parcelare/alipire parcelelor studiate.

9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime max. **D+P+2E+3r+4r+5r**

Înălțimea maximă va fi de **18.50 m față de cota ±0.00** și de **20.50 m** față de CTS/CTN, în dreptul intrării principale pietonale.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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 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 cladirilor va tine seama de caracterul zonei si, fie se va armoniza cu vecinatatile imediate, fie, in cazul dezvoltarilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerintele specifice de reprezentativitate ale comunitatii, diversitatii functiuniunilor si dorintei de exprimare a prestigiului investitorilor;

-se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor si acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate

-in zona mixta, pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale si in noile nuclee, pe baza unor studii si avize suplimentare.

Aspect volumetric si invelitoare:

Cladirile propuse vor avea invelitoare tip sarpanta sau terasa circulabila /necirculabila.

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 imprejmui 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.

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

Imobilul de locuinte colective propus va avea:

- Demisol - 34 locuri de parcare
- Parter/ etaj1-5 – max. **82 apartamente**

Vor fi amenajate un numar total de **126 parcari:**

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

- 39 locuri de parcare in demisol - pentru imobil propus
- 48 locuri de parcare la sol - pentru imobil propus (incluzand cele pentru vizitatori), din care 4 pentru persoane cu dizabilitati
- 6 locuri de parcare la sol - pentru recuperare parcarei domeniului public
- 7 locuri de parcare la sol - pe domeniul public
- 31 locuri de parcare la sol - pentru blocuri existente

Pentru imobilul propus, se va prevedea o stație de încărcare autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare (necesar 5 statii de incarcare).

Se va respecta HCL 451/2021.

La realizarea utilitatilor tehnico-edilitare, se va asigura inclusiv infrastructura necesare pentru amplasarea celor 5 statii de incarcare, amplasate conform planse desenate, aferente parcajelor din zona central-sudica.

Se propune a se dona catre Primaria mun. Alba Iulia - teren (75.65 mp), echivalentul a 6 locuri de parcare auto, in compensare pentru locurile de parcare anulate de pe domeniul public pentru realizare acces.

(de asemenea, intreaga incinta auto se va dona catre Primaria mun. Alba Iulia, mai putin parcarile aferente imobilelor existente si propuse)

10.2. Spatii plantate.

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp / locuitor ; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;
- 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 interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- **Se va respecta HCL 451/2021.**

10.3. Imprejmuirile vor fi realizate de fiecare pentru jumătate 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 = 1,80 m, înălțime din care o parte soclul opac de hmax = 0,45 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu;

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

Imprejmuirile spre strada la locuintele colective, daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se poate realiza inclusiv cu gard viu.

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiului.

- colectarea deseurilor menajere se va face pe platforma ecologica amenajata in incinta, in recipienti speciali, pe tipuri de deseuri (sticla, deseuri metal, materiale plastice, textile, hartie, gunoi menajer).
- platforme ecologice.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

L - Zona rezidentiala

- **L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri, in ansambluri existente si propuse.**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte colective
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

- amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admit echipamente publice la parterul blocurilor de locuit cu urmatoarele conditii:
- serviciile profesionale si cabinetele medicale vor avea acces separat de cel al locatarilor
- activitatea spatiilor comerciale nu va perturba locuintele
- in constructiile noi, cresele si gradinitele vor avea acces separat de cel al locatarilor si vor dispune in utilizare exclusiva de o suprafata minima de teren de 100 mp
- se admite conversia locuintelor de la parter in spatii comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnica, numai la stazile si aleile principale si numai in limita unei raze de servire de 250 m.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
- se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni sau construirea unor locuinte colective mixate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la Articolul 2;
- se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica, daca activitatea este de natura sa incomodeze locuirea;
- activitati productive;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros sau mic-gros;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

- depozitari de materiale refolosibile;
- statii de intretinere auto;
- lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.
- se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte din ansamblurile existente. Exceptie fac completările de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent;
- este interzisa construirea de garaje individuale in ansamblurile existente;
- este interzisa utilizarea suprafetelor aferente cladirilor de locuinte existente (locuri de parcare, spatii verzi, gradini, accese, alei) pentru construirea de cladiri de orice fel.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesele asigurate din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private;
- in ansamblurile de locuinte colective existente, nu se vor acorda certificate de urbanism si autorizatii de construire pentru nici un fel de noi cladiri care sa schimbe proiectele initiale de urbanism, densificand zona, reducand amenajarile exterioare plantate si spatiile pentru joaca si sport.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4,0 metri pe strazi de categoria III si 6,0 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta intre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente;
- in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre retragerile diferite de la aliniamentele strazilor.
- pentru locuintele colective existente, se accepta completarile de fronturi pentru aliniere la parterul extins la strazile principale.

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

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

- partial fata de limita sud a lotului pe portiunea de drum de acces din Calea Motilor, **se va considera retragere fata de aliniament stradal si se va asigura o distanta de min. 8.31 m.**
- fata de limita Nord, Nord-Est si Est, **se va considera retragere fata de aliniament stradal / domeniu public si/sau limita laterala si se va asigura o distanta de min. 5.15 m.**

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

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

- cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;
- cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 5,0 m;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren.

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

- fata de limita de proprietate vest (posterioara) cladirea se vor amplasa retrasa cu **12.20 m**.
- fata de limita sud, in zona constructiilor existente, se vor pastra distantele actuale, cu specificatia unei retrageri de min. **5.00 m** in cazul unor eventuale extinderi sau alte asemenea.

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

- - intre fatadele spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

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

- fata de cladirile existente in zona reglementata (cele 2 blocuri), se va asigura o retragere de min **15.20 m**, dar nu mai putin de $h/2$

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul dintr-o circulatie publica fie direct , fie in cazul utilizarii terenului in comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private.
- se va asigura circulatia carosabila si pietonala in incinta , precum si accesul pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Gabaritele minime de trecere a autospecialelor de interventie sunt de 3,80 m. latime si 4,20 m. inaltime.
- pentru emiterea autorizatiei de construire, se vor prezenta acte care sa ateste rezolvarea juridica a accesului la parcela conform documentatiei de urbanism aprobate;
- pentru terenul aferent dezvoltarii strazii se va crea parcela distincta, se va schimba categoria de folosinta in „drum”. Parcela se va dona Municipiului Alba Iulia sau se va institui in favoarea Municipiului Alba



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIII, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

Iulia servitute de utilitate publica. Indicii urbanistici (POT,CUT) se calculeaza pe parcela ramasa dupa dezmembrare.

- pentru ansamblurile de locuinte colective existente, se vor realiza studii de optimizare si eficientizare a sistemului de circulatie si parcare la nivel de UTR si cartier

Se propune a se dona catre Primaria mun. Alba Iulia - teren (75.65 mp), echivalentul a 6 locuri de parcare auto, in compensare pentru locurile de parcare anulate de pe domeniul public pentru realizare acces.

De asemenea, intreaga incinta auto se va dona, dupa receptia lucrarilor de constructii, catre Primaria mun. Alba Iulia, mai putin parcarile aferente imobilelor existente si propuse.

In consecinta, se va realiza acces liber la cladirile existente (locuinte colective) pe amplasament.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- - parcare a autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- - se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament , iar in situatia in care se solicita si alte functiuni decat cea de locuit , se vor suplimenta locurile de parcare pentru acele functiuni.
- - se vor prezenta modalitati de organizare a circulatiei carosabile si pietonale in incinta, precum si a acceselor pentru interventia mijloacelor de stingere a incendiilor;
- - este interzisa amplasarea parcajelor la sol la o distanta mai mica decat 10,0m fata de ferestrele camerelor de locuit de la parter.
- - se vor inlocui treptat garajele individuale construite intre blocurile existente cu sisteme eficiente de parcare la sol sau cu parcaje colective;
- - in ansamblurile de locuinte colective existente, unde este cazul se va studia prin PUD rezolvarea de parcaje colective cu maxim doua nivele supraterane;



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

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

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

Imobilul de locuinte colective propus va avea:

- Demisol - 34 locuri de parcare
- Parter/ etaj1-5 – max. **82 apartamente**

Vor fi amenajate un numar total de **126 parcari:**

- **34 locuri de parcare in demisol - pentru imobil propus**
- **48 locuri de parcare la sol - pentru imobil propus, din care 4 pentru persoane cu dizabilitati**
- **6 locuri de parcare la sol - pentru recuperare parcari domeniul public**
- **7 locuri de parcare la sol - pe domeniul public**
- **31 locuri de parcare la sol - pentru blocuri existente**

Pentru imobilul propus, se va prevedea o stație de încărcare autovehicule electrice, la fiecare 20 de locuri de parcare/garare (necesar 5 statii de incarcare).

Se va respecta HCL 451/2021.

La realizarea utilitatilor tehnico-edilitare, se va asigura inclusiv infrastructura necesare pentru amplasarea celor 5 statii de incarcare, amplasate conform planse desenate, aferente parcajelor din zona central-sudica.

Se propune a se dona catre Primaria mun. Alba Iulia - teren (75.65 mp), echivalentul a 6 locuri de parcare auto, in compensare pentru locurile de parcare anulate de pe domeniul public pentru realizare acces.

(de asemenea, intreaga incinta auto se va dona catre Primaria mun. Alba Iulia, mai putin parcarile aferente imobilelor existente si propuse)

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima admisibila este P+4-5
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta intre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta intre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4,0 m.



ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023



ARENCO SOLUTIONS SRL

architecture, engineering, construction

- regimul de inaltime va fi cel permis de UTR fara ca diferenta de inaltime sa depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.
- se interzice mansardarea, supraetajarea si extinderea constructiilor de locuinte existente. Exceptie fac completarile de fronturi pentru aliniere la parterul extins existent
- in ansamblurile de locuinte colective existente, se admit parcaje colective subterane, semiingropate sau supraterrane cu cel mult doua nivele , cu o inaltime libera de 2,25 m, realizate cu acoperis in sistem terasa inverzita.

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

Constructiile propuse vor avea regim de inaltime max. **D+P+2E+3r+4r+5r**

Inaltimea maxima va fi de **18.50 m fata de cota ±0.00** si de **20.50 m** fata de CTS/CTN, in dreptul intrarii principale pietonale.

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior al cladirilor se va integra in particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- volumetria noilor cladiri ca si modul de realizare a fatadelor necesita un studiu de specialitate , avizat conform legii.
- lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor,
- construirea de balcoane, sarpante cu jgheaburi si burlane, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie sau pe un tronson. Se va respecta HCL 178/05.2013 privind „Reglementarile pentru realizarea unor interventii ce se executa la fatadele blocurilor de locuit din Municipiul Alba Iulia”;
- desenul si culorile fatadei renovate vor fi aprobate de catre serviciul de urbanism din cadrul primariei

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth III, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- 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.

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 100 mp.;
- vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei colective si punct de colectare a deseurilor dimensionat pentru a putea permite colectarea selectiva a deseurilor, accesibil dintr-un drum public;
- 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 interzice eliminarea vegetatiei inalte mature, cu exceptia situatiilor in care aceasta reprezinta un pericol pentru siguranta persoanelor si a bunurilor. Pentru fiecare arbore matur taiat se vor planta pe o raza de maxim 100 m minim trei arbori din specia careia i-a apartinut arborele taiat;

**ARHIMAR PROIECT SRL**

Alba Iulia, str. Nazareth Ilit, nr. 59, jud. Alba,

CUI 32285291; J1/604/25.09.2013;

tel. 0723673130; e-mail mirea_iulian@yahoo.com;

Adresa de corespondenta : Str. Republicii, Nr.6, ap. 2, Alba Iulia, jud Alba

PR. NR. 360/2023

**ARENCO SOLUTIONS SRL**

architecture, engineering, construction

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- **Se va respecta HCL 451/2021.**

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada la locuintele colective , daca este necesar pentru protectia fonica si la praf, se vor realiza cu gard viu.
- se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de 1,5 m.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

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

- POT maxim = 40%

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

- CUT maxim pentru inaltime D+P+4-5 = 2,1 mp.ADC/mp.teren

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN