



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 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

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.,
SC 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 MA3** –Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltime maxime de P+3 niveluri si **UTR L2** - Subzona locuintelor colective medii cu P+4 -5 niveluri .

Se doreste :

- mentinerea zonificarii - zona mixta **UTR – MA3 si L2** si reglementarea mai detaliata a terenului in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective cu regim de inaltime (D+P+5E) (Demisol – 45 parcare, Parter si etajele 1-5 spatii 90 apartamente).

- amenajarea incintei cu un numar de 133 parcare (45 la demisol si 89 la sol din care 45 locuri imobilul propus, 3 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele doua blocuri existente si 10 locuri pentru vizitatori), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**.

- Modernizarea acesului existent la terenul studiat din strada Calea Motilor.
- Realizarea unui acces nou la terenul studiat din Strada Septimiu Severus.

**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

Toate celelalte reglementari urbanistice aprobate prin PUG aprobat cu HCL 158/2014 pentru zona **UTR MA3 si L2 nu se vor modifica.**

Conform plansei nr.2 Reglementari urbanistice - Zonificare s-a propus ca terenul studiat sa isi mentina reglementarile zonei aflate in UTR-ul **MA3**

Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri si **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 Septimius Severus cu acces 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 modernizarea retelei de strazi din zona studiata si realizarea unui nou acces.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

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 studiata 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.

**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

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 **L2** Subzona locuintelor 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 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 forma terenului si de accesul existent. In actualul PUZ se propune realizarea unui al doilea acces in incinta care va fi din Strada Septimius Severus si modernizarea accesului existent din strada Calea Motilor.

□ 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 zona studiata exista, atat retea de alimentare cu apa, canal, energie electrica, cat si retea de alimentare cu gaze naturale care se vor extinde pana la corpul de constructie propus.

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 unui imobil de locuinte colective.



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

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

- 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+5E) (Demisol – 45 parcar, Parter - Etaj 1 la 5 - 90 apartamente). Vor fi amenajate un numar de 133 parcar (45 la demisol si 89 la sol), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 si realizarea unui al doilea acces in incinta din strada Septimius Severus, precum si modernizarea accesului existent din strada Calea Motilor.**

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.**



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

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 constructii de locuinte colective cu regim de inaltime (D+P+5E) (Demisol – 45 parcar, Parter - Etaj 1 la 5 - 90 apartamente). Vor fi amenajate un numar de 133 parcar (45 la demisol si 89 la sol), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014 si realizarea unui al doilea acces in incinta din strada Septimius Severus, precum si modernizarea accesului existent din strada Calea Motilor.**

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.**

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

S-a executat o ridicare topografica la scara 1/1000 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 $a_g = 0,10 g$ si $T_c = 0,7 sec$.

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 Ampoi, care curge la vest la est, drenand toate apele din regiune.



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

□ **3.2. PREVEDERI ALE PUG**

În P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla în intravilanul constructibil. Amplasamentul studiat este inclus conf. PUG o parte a terenului în zona **“UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înălțimi maxime de P+3 niveluri**, iar cea mai mare parte a terenului este în **UTR UTR - L2 Subzona locuințelor colective medii cu P+4 -5 niveluri conf. PUG aprobat cu HCL 158/2014.**

Mutații ce pot interveni în folosința terenurilor

Dezvoltarea construcțiilor cu funcțiune de locuințe colective în această zonă corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Zona de teren reglementată, având în prezent categoria de folosință de curți construcții.

Lucrări majore prevăzute în zonă sunt construcțiile private cu funcțiuni mixte.

□ **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Cadrul natural nu prezintă valente mai deosebite fiind terenuri în mare parte plate.

□ **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Organizarea circulației și a transportului în comun

Circulația majoră în zonă se va desfășura pe rețeaua de străzi existente sau propuse prin documentații de urbanism aprobate (Str. Calea Motilor, Str. Septimius Severus, etc.)

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

Pentru toate caile rutiere s-au impus și următoarele reglementări generale:

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

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmări:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona funcțională pe care o străbate;
- dimensionarea corespunzătoare a sistemelor rutiere;

Prin actualul PUZ se propune modernizarea acesului existent din strada Calea Motilor și realizarea unui al doilea acces la terenul reglementat din strada Septimius Severus, precum și amenajarea incintei cu alei auto, platforme, trouate, parcuri, spații vezi și relaxare-joacă, etc conf. Plansa Nr.2.1 Reglementări 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 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

Funciunea 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 **11.25 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. 5.60 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 se va asigura o distanta de min. 5.00 m.**
- fata de cladirile existente in zona reglementata (cele 2 blocuri), se va asigura o retragere de min 11.56 m, dar nu mai putin de h/2

**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

Bilant Teritorial

S teren proprietate + blocuri existente = 6 126.00 mp
S drum = 1 377.00 mp
S totala teren studiat = 7 503.00 mp
Sc blocuri existente = 692.05 mp
Sd blocuri existente = 4 152.30 mp

PROPUNERE MAXIMALA:

POT max = 40% => 3 001.20 mp

CUT max = 2.1 => 15 756.30 mp

Sc max = 2 309.15 mp

Sd max = 11 604.00 mp

PROPUNERE MAXIMALA (fara CF drum):

POT max = 40% => 2 450.40 mp

CUT max = 2.1 => 12 864.60 mp

Sc max = 1 758.35 mp

Sd max = 8 712.30 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DEMISOL = 1 519.40 mp (+38.35 mp rampa acces)

SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER = 1 159.60 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJE I-V (fiecare) = 1 145.75 mp

SUPRAFATA DESFASURATA FARA DEMISOL = 6 888.35 mp

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA (INCLUSIV DEMISOL) = 8407.75 mp

Parcari:

- 45 locuri de parcare in demisol

- 89 locuri de parcare la sol (din care 45 locuri pentru imobilul propus, 3 locuri pentru blocul TOR5, 31 locuri pentru blocurile existente, 10 locuri pentru vizitatori)

Apartamente:

- se propun a se realiza 90 apartamente

Spatii verzi = 855.72 mp la sol + 364.80 mp peste demisol (corp propus)

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

Se propune a se ceda catre domeniu public 80.32 mp teren privat, inspre includere in registrul zonelor verzi (pentru compensare).

Regim de inaltime propus = D+P+5E

Inaltime maxima = 17.40 m fata de cota ±0.00, 18.95 m fata de CTS

POT existent = 11.37% POT propus = 30.22%

CUT existent = 0.68 CUT propus = 1.80



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

□ **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.

3.6.5. Salubritate

Colectarea deseurilor menajere se va face de catre firma de salubritate 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

**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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

- apele uzate menajere care vor rezulta in urma locuirii zonei studiate vor fi deversate in reseaua 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, pentru realizarea cailor de acces auto si pietonale (de interes public).

Se propune a se ceda catre domeniu public 80.32 mp teren privat, inspre includere in registrul zonelor verzi (pentru compensare).

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.

**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

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 80.32 mp teren privat, inspre includere in registrul zonelor verzi (pentru compensare).

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

Se doreste :

- mentinerea zonificarii - zona mixta **UTR – MA3 si L2** si reglementarea mai detaliata a terenului in vederea realizarii unei constructii de locuinte colective cu regim de inaltime (D+P+5E) (Demisol – 45 parcare, Parter si etajele 1-5 spatii 90 apartamente).

- amenajarea incintei cu un numar de 133 parcare (45 la demisol si 89 la sol din care 45 locuri imobilul propus, 3 locuri de parcare pentru blocul TOR 5, 31 locuri pentru cele doua blocuri existente si 10 locuri pentru vizitatori), precum si alei, platforme, loc de joaca, spatii verzi si platforma ecologica ingropata, conform PUG aprobat cu **HCL 158/2014**.

- Modernizarea acesului existent la terenul studiat din strada Calea Motilor.

- 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 MA3 si 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.

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.



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 M**

subzona MA 3– Subzona mixta cu regim de construire continuu,

discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri si cea mai

mare parte a terenului studiat in **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;**
- **zona domeniului public alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces din zona.



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

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 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

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 torrenti, 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+5.

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.



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

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG cu o suprafata mai redusa (la calea Motilor) in subzona **“UTR MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual și înalțimi maxime de P+3 niveluri, iar cea mai mare parte a terenului reglementat se afla un 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-urilor actuale.

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 MA3:

- **In afara zonei protejate - POT maxim = 70%**
- **Pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim**

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, fasilile de siguranta si fasilile 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. 5.60 m.**
- fata de limita Nord, Nord-Est si Est, **se va considera retragere fata de aliniament stradal / domeniu public si se va asigura o distanta de min. 5.00 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 11.25 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 11.56 m, dar nu mai putin de h/2



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

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.

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 al doilea acces** atat auto cat si pietonal.

In concluzie se propune modernizarea accesului existent cat si 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 ramane in proprietatea proprietarilor privati.



Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executării construcțiilor este permisă în următoarele condiții: la toate construcțiile se va realiza o soluție de echipare în sistem centralizat care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum și prevederile Codului Civil.

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în 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 supraterrană, 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 întabulează ca atare în cartea funciara.

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



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

9.2. Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea regim de înălțime max. **D+P+5E**

Înălțimea maximă va fi de **18.00 m față de cota ±0.00** și de **20.00 m** față de CTS/CTN.

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

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și, fie se va armoniza cu vecinătățile imediate, fie, în cazul dezvoltărilor areale de dimensiuni mari, va putea contrasta armonios cu acestea, date fiind cerințele specifice de reprezentativitate ale comunității, diversității funcțiunilor și dorinței de exprimare a prestigiului investitorilor;

- se va acorda atenție modului de tratare a fatadelor și acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din Cetate

- în zona mixtă, pentru firme, afișaj și mobilier urban se va asigura coerența pe arterele principale și în noile nuclee, pe baza unor studii și avize suplimentare.

Aspect volumetric și învelitoare:

Clădirile propuse vor avea învelitoare tip sarpantă sau terasă circulabilă / necirculabilă.

Finisaje exterioare:

Toate învelitorile vor fi realizate din țigla ceramică sau beton ori tablă falțuită cu culori alb, negru, brun, maro, maro roscat, gri.

Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Se permite accent de culori închise pe fatade pentru a pune în evidență anumite elemente constructive importante.

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

10.1. Parcaje.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură pe terenul propriu.

Numărul de locuri de parcare minim necesar – se va respecta HCL 451/2021.

**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

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 - 45 locuri de parcare
- Parter/ etaj1-5 - **90 apartamente**

Vor fi amenajate un numar total de **133 parcari (45 la demisol + 89 la sol din care 45 locuri pentru imobilul propus, 3 locuri pentru blocul TOR5, 31 locuri pentru blocurile existente, 10 locuri pentru vizitatori locuri pentru imobilul propus).**

10.2. Spatii plantate.

- spatii 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;

- parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

- Se va respecta HCL 451/2021.

**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

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 = 1,80 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.

Se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de **1.50m.**

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,).
- platforma ecologica, conform HCL 374/2014, va fi subterana.
- deseurile rezultate vor fi preluate pe baza de contract de firme specializate, si transportate la firme de reciclare a diferitelor materiale refolosibile.

**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

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

L - Zona rezidentiala

MA - Zona mixta

- **L2 - Subzona locuintelor colective medii cu P+4-5 niveluri, in ansambluri existente si propuse.**
- **MA3 - Subzona mixta cu regim de construire continuu, discontinuu sau punctual si inaltimi maxime de P+3 niveluri.**

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

L2:

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

MA3:

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult;
- servicii sociale, colective si personale;
- comert cu amanuntul;
- depozitare mic-gros;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
- restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- parcaje publice;

**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

- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesuni liberale;
- grupari de functiuni admise acatuind centre de cartier;
- amenajari pietonale – pietete, scuaruri.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**L2:**

-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.

MA3:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 200 metri de scoli si de biserici;
- se admite conversia locuintelor existente la parter in functiuni, compatibile cu functiunile unitatii teritoriale
- se admit activitati comerciale, de servicii, depozitare si unitati mici si mijlocii de productie numai daca nu polueaza chimic si fonic, respectă normele specifice de protectie impotriva incendiilor, au capacitati care nu genereaza un trafic intens, nu produc sau comercializeaza marfuri de dimensiuni mari care nu pot fi transportate de cumparatori in portbagajul automobilului propriu, nu depoziteaza substante inflamabile, nu utilizeaza pentru productie sau depozitare terenul vizibil din circulatia publica si sunt dispuse la distanta de cel putin de 15 m. de fatadele locuintelor sau cladirilor publice;

**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

unitatile comerciale in care se consuma sau se comercializeaza bauturi alcoolice vor fi amplasate la o distanta de minim 200 metri de scoli, gradinite, biserici

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

L2 : 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;
- 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.

MA3:

Se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- activitati comerciale si servicii poluante sau cu risc de incendiu ,constructii provizorii de orice natura;
- statii de benzina
- statii de intretinere auto-moto;
- curatatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;



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

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice, din institutiile publice sau din Cetate;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- 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 apelor meteorice.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - parcelele ale caror suprafete, forme si dimensiuni nu se incadreaza in cerintele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele invecinate.
- in sensul prezentului regulament se considera construibile parcelele reglementate prin prezentul PUZ, inclusiv in cazul alipirii / alipirii partiale a acestora.

MA3:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat parcela minima construibila este de **1000 mp.** cu un front la strada de minim **30.0 metri**;
- pentru celelalte categorii de functiuni, parcela minima construibila este de **500 mp.**, avand in cazul constructiilor in regim continuu un front la strada de minim **12.0 metri** intre doua calcani laterali si de minim **18.0 metri** in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de necesitati vor putea fi concesionate sau cumparate doua sau mai multe parcele adiacente;



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

L2:

- 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;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR 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 Mator, **se va considera retragere fata de aliniament stradal si se va asigura o distanta de min. 5.60 m.**
- fata de limita Nord, Nord-Est si Est, **se va considera retragere fata de aliniament stradal / domeniu public si se va asigura o distanta de min. 5.00 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 5.00m;**

-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 5.00m;**

-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 11.25 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.

**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 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**Pentru L2 :**

- fata de cladirile existente in zona reglementata (cele 2 blocuri), se va asigura o retragere de min 11.56 m, dar nu mai putin de h/2

Pentru MA3 :

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **3,5** 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 autovehiculelor 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 apartament, pe terenul propriu.
- se va respecta HCL 451/2021



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

Imobilul de locuinte colective propus va avea:

- Demisol - 45 locuri de parcare
- Parter/ etaj1-5 - **90 apartamente**

Vor fi amenajate un numar total de **133 parcari (45 la demisol + 89 la sol din care 45 locuri pentru imobilul propus, 3 locuri pentru blocul TOR5, 31 locuri pentru blocurile existente, 10 locuri pentru vizitatori locuri pentru imobilul propus).**

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Pentru L2:

Construcțiile propuse vor avea regim de inaltime max. **D+P+5E**

Inaltimea maxima va fi de **18.00 m fata de cota ±0.00** si de **20.00 m** fata de CTS/CTN.

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

Pentru MA3:

cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima admisibila este de **P+3**, cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de **4.0 metri**; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

**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

- 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

L2 – cu urmatoarele conditionari:

- 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.
- lucrurile 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.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si din Cetate si dispunerea vizibila a cablurilor CATV, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatilor turbo de la centrala termica;
- racordarea burlanelor la canalizarea pluviala sau rigole este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii pe trotuare si pe strazile pietonale;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea a apelor meteorice din spatiile mineralizate rezervate pietonilor si din spatiile inierbate.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**Pentru L2:**

- 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

**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

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

Pentru MA3:

- din suprafata gradinilor de fatada ale echipamentelor publice, minim 40% va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- 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 minim 60% din terasele constructiilor sa fie amenajate ca spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si pentru ridicarea calitatii imaginii oferite catre cladirile invecinate si catre Cetate;
- in zonele de versanti cu risc de alunecare se recomanda ca plantarea sa se faca pe baza unor consultari de specialitate privind speciile de arbori care favorizeaza stabilizarea terenului.
- 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 va respecta HCL 451/2021.



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 14 – IMPREJMUIRI

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

Pentru L2:

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.

Se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de **1.50m.**

Pentru MA3:

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.

Se vor imprejmui platformele cu pubele cu gard viu cu inaltimea de **1.50m.**



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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

L2 - POT maxim = 40%

MA3 - cu urmatoarele conditionari:

- in afara zonei protejate - **POT maxim = 70%**
- pentru functiunile publice POT-ul se va stabili prin PUD, respectandu-se POT-ul maxim

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

L2

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

MA 3 - cu urmatoarele conditionari:

- **CUT maxim = 2.0mp.ADC/mp.teren** cu exceptia functiunilor publice;
- din valoare CUT, un minim de 30% va fi reprezentat de functiunea de locuinte, iar restul de alte functiuni admise;
- pentru functiunile publice se va elabora PUD.

Intocmit:

ARH. MIREA IULIAN