



## PLAN URBANISTIC ZONAL ( Memoriu Tehnic )

PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE  
COMPLEX REZIDENTIAL **LOCUIŢE**  
SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES

ADRESA: JUD. ALBA, MUN.ALBA IULIA, STR. BIRUINTEI FN, C.F.103051

BENEFICIAR: SARMASAN VASILE DAN, SARMASAN LIVIA  
jud. Alba, com. Stremt, sat Geoagiu de Sus, nr. 374A

NUMAR PROIECT 1577 / 2023

PROIECTANT BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.



COLECTIV DE ELABORARE :

Urbanism: Arh. Ioan STRAJAN

Arh. Vlad STRAJAN

Arhitectura: ing. Daniela Achim  
Arh. Claudia Fleser

Project Manager: ing. Ioan Gheorghescu





## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

### PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT SI SEMNATURI
2. BORDEROU DE PIESE SCRISE
3. MEMORIU DE PREZENTARE

### PIESE DESENATE

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN TERITORIU		U.01
2. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	SC.1:500	U.02
3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 500	U.03
4. REGIM JURIDIC EXISTENT	SC. 1: 500	U.04
5. REGIM JURIDIC PROPUȘ	SC. 1: 500	U.05
6. PLAN COORDONATOR REȚELE	SC. 1: 500	U.06
7. ILUSTRARE URBANISTICA	SC. 1: 500	U.07
8. PROFIL STRADAL	SC. 1: 500	U.08
9. DISFUNCTII	SC. 1: 500	U.09
10. DETALIU ACCES AUTO	SC. 1: 500	U.09



Elaborat :  
Arh. Claudia Fleser  
Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan



## MEMORIU DE PREZENTARE

Observatie: *Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic zonal”.*

### CAP. 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI:	ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL <b>LOCUINȚE SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES</b>
1.2. BENEFICIAR	SARMASAN VASILE DAN, SARMASAN LIVIA
1.3. PROIECTANT	BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L. ALBA IULIA
1.4. AMPLASAMENT :	JUD.ALBA, MUN.ALBA IULIA, STR. BIRUINTEI FN C.F.103051
1.5. DATA ELABORARII:	FEBRUARIE 2023
1.6. FAZA:	PUZ

Proiectul s-a întocmit în baza comenzii beneficiarului, a temei de proiectare, si a actelor doveditoare asupra proprietății imobilului.

Pe amplasamentul dat se propune:

- Modificarea reglementarii urbanistice prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 din UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat, in UTR = L3AS zona locuinte semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri

- Construirea unor **locuințe** semicolective (doua apartamente /imobil) care vor respecta caracterul zonei;

- Realizare pasarela exterioara pentru accesul la etajul constructiilor.

- **Racordarea locuințelor la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;**



- Realizarea parcajelor în interiorul parcelei, **un număr total de 20** locuri de parcare private, si 10 locuri de parcare publice, pe terenul alăturat;

- Realizarea unei circulații carosabile de distribuție internă cu dublu sens și o lățime totală de 6,00 m (3,00 m pe fiecare sens) pentru acces la parcajele private, pe o lungime de 78,20 m- crearea premiselor de constructibilitate pe o parcelă de rand 2 .

Căile de circulație propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Este asigurat accesul autospeciălor la toate construcțiile propuse.

- Amenajarea **spațiilor verzi**, a unui loc de joacă și a unei platforme gospodărești subterane pentru depozitarea selectivă a gunoierului;

Disfuncții și rezolvarea acestora:

- Inexistența unui drum de acces auto și pietonal materializat, pentru a putea ajunge în zona edificabilă a proprietății și în zona tribunelor propuse de pe terenul public ⇒ Materializare taluz dig în parcela studiată, astfel se propune un drum de acces de pe terenul vecin, aflat în proprietatea primăriei Mun. Alba Iulia și cedarea bucății de teren din dreptul terenului vecin (cf. 114847), către primăria Mun. Alba Iulia.

- Traversarea parcelei de către o LEA 0,4 Kw și implicit, imposibilitatea realizării construcțiilor în zona edificabilă ⇒ Se propune relocarea LEA existente dintre cei 2 stalpi prezenți pe teren, printr-o linie electrică subterană (LES)

- Inexistența unei zone publice pe terenul vecin (tribuna sportivă, parcuri publice aferente tribunei) ⇒ Se propune construirea unor tribune sportive și amenajarea unor locuri de parcare publice pe terenul vecin (cf. 114847), deoarece în partea estică a terenului, se află un teren de fotbal care ar putea beneficia de înființarea acestor tribune.

## CAP.2. INCADRAREA ÎN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

#### 2.1.1. Amplasamentul obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus :

Arealul studiat se află în perimetrul intravilan al municipiului Alba Iulia, situat din punct de vedere cardinal în partea de sud a orașului, în cartierul Oarda, lângă terenul de fotbal din cartier, și aproape de malul râului Sebes, Perimetrul studiat **este poziționat în apropierea Drumului Județean DJ107C**, strada Biruintei,

Perimetrul studiat are forma poligonală, marginit: pe latura de nord de proprietate private ale persoanelor juridice – Ocolul Silvic Alba Iulia, la sud de strada Biruintei de categoria a III-a și un teren



apartinand domeniului public- Primaria Alba Iulia; pe latura de vest, Apele Romane – raul Sebes, iar la est un teren apartinand domeniului public- Primaria Alba Iulia – teren de fotbal Oarda.

Vecinatati :

- NORD - **Proprietăți private ale persoanelor** juridice – Ocolul Silvic Alba Iulia
- SUD - strada Biruintei, domeniu public al Municipiului Alba Iulia
- VEST - Apele Romane – raul Sebes - domeniu public al Municipiului Alba Iulia
- EST - domeniu public al Municipiului Alba Iulia teren de fotbal Oarda

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona vizată:

Zona este reglementata urbanistic prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014: UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

2.1.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014: UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat.

#### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu P.U.Z.

In zona nu au fost realizate documentatii care sa includa suprafata de teren ce face obiectul studiului.

### CAP. 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

#### **Situația existentă:**

1. REGIMUL JURIDIC:
  - Identificare imobil: Extras de plan cadastral, Extras de Carte Funciară 103051, nr. cad.103051;
  - **Imobilul: teren în suprafață de 2.877,00 mp se află în intravilanul** orasului Alba Iulia;
  - Drept de proprietate: Sarmasan Vasile Dan si Sarmasan Livia - drept de proprietate, conform extras CF.
  - **Sarcini sau servituți:** nu sunt, conform extrase CF;
  - **Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.**
2. REGIMUL ECONOMIC:
  - **Categoria actuală de folosință:** teren în suprafață de 2.877,00 mp -faneata;
  - **Terenuri virane cu folosință agricolă, pe care se pot realiza noi dezvoltări rezidențiale cu densitate mica, în urma elaborării unor proiecte de urbanism agreeate de administrația locală și aprobate și avizate conform legii;**
  - **Conform PUG și RLU aprobate** – terenul este situate în UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat
3. REGIMUL TEHNIC:



## ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale si semicolective cu maxim P+1 +M niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat.
- anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergole.

## ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor existente si construirea unor noi cladiri cu mansarda numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°; la locuintele existente suprafata utila de planseu a mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent ;
- se admit servicii la parterul locuintelor cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp.ADC, sa nu alba program peste ora 22.00 si sa nu genereze transporturi grele;

## ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- ori ce lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

## ARTICOLUL 4 - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).**

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) – suprafata si dimensiunea minima a parcelei:

regimul de construire	dimensiune minima conform RGU	
	suprafata mp.	front metri
insiruit	150	8



cuplat	200	12
izolat	200	12

(2) – proporția între lățimea și adâncimea parcelei:

- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia;
- *este permisă și constituibilitatea pe parcele cu formă atipică, triunghiulară, trapezoidală, prin practicarea unor soluții ingenioase, care să respecte în totalitate codul civil, dar și prin respectarea eticii dintre două vecinătăți aflate într-o COMUNITATE sau ANSAMBLU ;*
- pentru parcela care nu are 12m front la strada și se află între două loturi construite, poate deveni construibilă prin aprobarea unei documentații urbanistice- PUD;
- parcelele ale căror suprafețe, forme și dimensiuni nu se încadrează în cerințele minime cerute prin regulamentul general de urbanism, pot deveni construite numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

#### ARTICOLUL 5 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

L3A – conform caracterului fronturilor existente și vecinătăților imediate:

- clădirile se vor retrage de la aliniament cu distanța dominantă pe fronturile străzii (se recomandă retrageri de minim 3.0 metri, cu condiția ca aceste retrageri să nu lase vizibile calcanele de pe parcelele adiacente;
  - în noile extinderi cu clădiri izolate sau cuplate se recomandă retragerea clădirilor față de aliniament cu o distanță de minim 3.0 metri pentru a permite în viitor parcare a celei de a doua mașini și pentru a permite plantarea unor arbori în grădina de față fără riscul de deteriorare a gardurilor și trotuarelor de protecție;
  - clădirile care alcătuiesc fronturi continue, cuplate sau izolate vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20.0 metri (aliniament posterior)
  - în cazul parcelelor de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate)
  - garajele se vor retrage cu minim 3,0 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism, paralel cu trotuarul.

#### ARTICOLUL 6 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

În cazul în care pe o parcelă se amplasează o singură construcție, se vor respecta cumulativ următoarele retrageri și distanțe minime obligatorii față de proprietățile vecine:

##### pentru locuința izolată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- distanța între fațada nevitrată a construcției și limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru întreținere și intervenție sau  $h/2$  dar nu mai puțin de 3,0m față de fațada vitrată a construcției de pe parcela alăturată;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de cealaltă limită laterală a parcelei și față de limita posterioară a parcelei;

##### pentru locuința cuplată

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita laterală a parcelei pe care nu se realizează cuplarea și față de limita posterioară a parcelei;

##### pentru locuința insiruită

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină și picătura stresinii;
- jumătate din înălțimea la cornișă a construcției, măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;



- garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 3,0m, iar lungimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 6,0m si se vor retrage cu cel putin 5,0m de la limitele posterioare ale parcelei.

#### ARTICOLUL 7 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

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

pentru 2 locuinte izolate una față de alta

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

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, cu fatadele laterale

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- jumătate din înăltimea la cornisă a fiecărei constructii, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limitele laterale ale parcelei si față de limita posterioară a parcelei;

Cele 2 locuinte vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, cu acces direct din stradă si aliniate una față de alta sau decalate cu o valoare ce reprezinta jumătate din cota (in adancime) a constructiei celei mai avansate la stradă.

pentru 2 locuinte cuplate una fata de alta, la fatada posterioara a primei locuinte

- respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecină si picătura stresinii;
- distanta intre fadada nevitrată a constructiilor si limita laterală a parcelei va fi 0,60m pentru intretinere si interventie sau jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei celei mai inalte, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de fatada vitrată a constructiei de pe parcela alaturată;
- distanta față de cealalta limita laterala a parcelei va fi de min. 4.00 m;
- jumătate din înăltimea la cornisă a constructiei din spate, masurata in punctul cel mai inalt față de teren, dar nu mai putin de 3,0m, față de limita posterioară a parcelei;
- in cazul in care pe o parcelă construibilă se amplasează mai multe locuinte, se va solicita intocmirea si aprobarea unei documentatii de urbanism:

- PUD pentru detalierea amplasării in parcelă si a relatiei cu vecinătățile, ale căror prevederi să respecte reglementările si RLU – aliniament, functiune dominantă, regim de înăltime, suprafata parcelei, front minim, POT, CUT
- PUZ cand rezolvarea urbanistica modifica caracterul zonei prin realizarea unor accese pietonale si carosabile.

#### ARTICOLUL 8 - **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4,00 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;

#### ARTICOLUL 9 - **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

-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 locuinta individuala, pe terenul propriu.

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

#### ARTICOLUL 10 - **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- inaltimea maxima admisibila este P+1+M in cazul insertiilor in parcelari existente; este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 9,0m de la cota terenului;
- pentru constructiile la care inaltimea este P+M, este admis subsol sau demisol cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa sa nu depaseasca 6,0m de la cota terenului;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

#### ARTICOLUL 11 - **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă** aspectul lor exterior nu contravene aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei si se va armoniza cu vecinatatile imediate;
- se va acorda atentie modului de tratare a fatadelor, acoperisurilor si amenajarilor din curti, perceptibile intr-o perspectiva descendenta din Cetate
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca arhitectura si finisaje cu cladirea principala;

#### ARTICOLUL 12 - **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

L3A - 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, a aparatelor de aer conditionat si a ventilatiilor turbo de la centrala termica;

#### ARTICOLUL 13 - **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- spatiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulatiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;



- in zonele cu denivelari de peste 5% se recomanda plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale caror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va pastra imaginea terenului in panta, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri inalte de sprijin.
- pentru locuintele semicolective vor fi prevazute spatii verzi si plantate de cel putin 2,0 mp/ locuitor; loc de joaca pentru copii in functie de dimensiunile locuintei semicolective si punct de colectare a deseurilor.

#### ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI

- la autorizarea imprejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoasterea limitelor de proprietate ;
  - imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m si o parte transparenta dublata sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu inaltime de maxim 2.20 metri

#### ARTICOLUL 15 - **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

- POT maxim = 40% ; fac exceptie terenurile care au PUZ-uri aprobate anterior

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

- CUT maxim pentru inaltime P = 0,4 mp.ADC/mp.teren
- CUT maxim pentru inaltime P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren

#### 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație :

Parcela are acces dintr-o **singură stradă colectoare**, strada Biruintei, de categoria III,

Prezentul PUZ trateaza stabilirea modului de organizare a parcelei beneficiarilor precum si amenajarea parcelei aflata in proprietatea Primariei Mun. Alba Iulia – domeniul public (UTR-V1B). Pentru armonizarea celor 2 functiuni, se propune un acces rutier, avand 6,00 m latime, dezvoltat partial pe parcela beneficiarilor si partial pe parcela primariei si un trotuar de 1,50 m, pastrandu-se astfel si accesibilitatea persoanelor cu dizabilitati locomotorii. **Accesul principal este poziționat pe partea de sud a parcelelor. Aleea carosabila fiind propusa in proximitatea digului, urmand traseul acestuia.** Aceasta aleea interna va avea sens dublu de circulatie auto, cu acces la parcaje. In partea de nord a parcelei beneficiarilor, se propune o **zona de intoarcere destinata autospecialelor de interventie, in forma de „T”, conform Anexa 1 la HCL 451/2021 si plansa U.09-Detaliu intoarcere autospeciale, a proiectului.** Pe toata desfasurarea drumului de acces pe zona constructibila, s-au prevazut un numar de 10 parcuri, destinate publicului nonrezidential si 20 parcuri destinate rezidentilor, o tribuna sportiva pentru terenul de sport aflat in proprietatea primariei si o platforma de gospodarie aferenta ambelor propuneri. Din punct de vedere al materialitatii, drumurile vor fi pavate, trotuarele de asemenea iar intreaga cantitate de apa provenita din ploi, va fi condusa spre reseaua de canalizare pluviala si va fi deversata in reseaua de canalizare pluviala publica, dupa trecerea acesteia printr-un filtru separator de hidrocarburi.

#### 3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți :



Suprafața totală a proprietății aferentă terenului studiat este de 2877mp conform datelor topografice existente și a C.F. Terenul este situat într-un cadru natural deosebit și este complet liber de construcții.

Acesta are ca vecinatati :

NORD	-	Proprietăți private ale persoanelor fizice - Ocolul Silvic Alba
SUD	-	strada Biruintei, domeniu public al Municipiului Alba Iulia
VEST	-	Apele Romane – raul Sebes - domeniu public al Municipiului Alba Iulia
EST	-	domeniu public al Municipiului Alba Iulia

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere :

Terenul studiat are suprafața măsurată de 2877mp conform CF 103051 Alba Iulia; pe care nu este amplasată actualmente nicio clădire.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

În prezent, spațiul ce face obiectul studiului este format dintr-o parcelă, cu categoria de folosință faneată, conform PUG, cu funcțiune de locuit – L3A, unde se admit locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat.

Zona în care urmează să fie amplasate obiectivele face parte din teritoriul intravilan al municipiului Alba Iulia. Se constată în zona o tendință de dezvoltare urbanistică, printr-o extindere a componentei rezidențiale în lungul principalelor artere de comunicație,

În ce privește relieful – căci devine o caracteristică marcantă și distinctivă pentru zona studiată - terenul se află amplasat pe malul raului Sebes, cu spații plantate de protecție sanitară și față de zonele de risc (inundații, alunecări de teren), cu potențial de dezvoltare peisagistic, de agrement.

De asemenea, în partea de est a parcelei se află un teren de sport, cu funcțiunea V1 B - amenajări sportive publice: baze sportive publice sau private, terenuri sportive

### 3.5. Destinația admisă a clădirilor propuse în zonă:

Sunt permise construcții care prin natura lor nu prejudiciază atât mediul, cât nici vecinătățile acestora, dar care însă prezintă strict funcțiuni de locuire individuală și semicolective.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafața în CF a perimetrului reglementat este de: 2.877,00 mp

Terenul ce face obiectul studiului și care este compus din o parcelă având CF 103051 Alba Iulia, este actualmente în proprietatea privată a persoanelor fizice Sarmasan Vasile Dan, Sarmasan Livia. Beneficiarii investiției se află în curs de achiziție a terenului CF 114847, în vecinătatea parcelei studiate.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic:

A se consulta studiul geotehnic atașat prezentei documentații.



### 3.8. Accidente de teren:

Nu este cazul, **căci** nu există riscuri naturale sau antropice în cadrul parcelelor studiate.

### 3.9. Adâncimea apei subterane:

Nu este cazul.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativ P100 – 1/2013, coeficient  $a_g=0.10g$  ,  $T_c = 0,7$  sec

### 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structura, stare, etc):

**Zona este situată în cadrul intravilanului** municipiului Alba Iulia, în cartierul Oarda, în partea de vest a acestuia, **caracterizată de un fond construit încă nedensificat, însă de calitate bună, cu inserții de locuințe răsfirate; cele existente remarcându-se cu preponderență printr-un regim de construire de tip izolat, locuințe rurale cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă. În ce privește regimul de înălțime al clădirilor acestea ating cu precădere un maxim de parter plus mansardă.**

### 3.12. Echiparea edilitară existentă:

Spatiul studiat se va racorda la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zona – Apa Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajera (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție). Racordarea noilor clădiri la cele menționate se va face pe parcela privată C.F. 114847.

## CAP. 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

### 4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program:

Pe amplasamentul dat se propune:

- Modificarea reglementării urbanistice prin PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014 din UTR = L3A zona locuințe individuale și semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, în regim de construire înșiruit, cuplat și izolat, în UTR = L3AS zona locuințe semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri
- **Construirea unor locuințe semicolective (două apartamente /imobil) care vor respecta caracterul zonei;**
- Realizare pasarela exterioară pentru accesul la etajul construcțiilor.
- **Racordarea locuințelor la rețelele edilitare/ echipamentele publice existente în zonă;**
- **Realizarea parcajelor în interiorul parcelei, un număr total de 20 locuri de parcare private, și 10 locuri de parcare publice, pe terenul alăturat;**
- Realizarea unei circulații carosabile de distribuție internă cu dublu sens și o lățime totală de 6,00 m (3,00 m pe fiecare sens) pentru acces la parcajele private, pe o lungime de 78,20 m;



Caile de circulație propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate construcțiile propuse.

- **Amenajarea spațiilor verzi, a unui loc de joacă și a unei platforme gospodărești subterane pentru depozitarea selectivă a gunoierului;**

Disfuncții și rezolvarea acestora:

- Inexistența unui drum de acces auto și pietonal materializat, pentru a putea ajunge în zona edificabilă a proprietății și în zona tribunelor propuse de pe terenul public  $\Rightarrow$  Materializare taluz dig în parcela studiată, astfel se propune un drum de acces de pe terenul vecin, aflat în proprietatea primăriei Mun. Alba Iulia și cedarea bucății de teren din dreptul terenului vecin (cf. 114847), către primăria Mun. Alba Iulia.

- Traversarea parcelei de către o LEA 0,4 Kw și implicit, imposibilitatea realizării construcțiilor în zona edificabilă  $\Rightarrow$  Se propune relocarea LEA existente dintre cei 2 stalpi prezenți pe teren, printr-o linie electrică subterană (LES)

- Inexistența unei zone publice pe terenul vecin (tribuna sportivă, parcuri publice aferente tribunei)  $\Rightarrow$  Se propune construirea unor tribune sportive și amenajarea unor locuri de parcare publice pe terenul vecin (cf. 114847), deoarece în partea estică a terenului, se află un teren de fotbal care ar putea beneficia de înființarea acestor tribune.

#### 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

**Etapa prezentă stabilește cadrul urbanistic în care se vor poziționa ulterior construcțiile.**

Perimetrul constructibil/suprafața edificabilului a fost stabilită în urma respectării tuturor reglementărilor urbanistice în vigoare conform PUG Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

Ca amplasare a viitoarelor construcții acestea vor trebui retrase de la aliniament cu 5m.

Conformarea construcțiilor va respecta în totalitate prevederile tehnice, dar și cele legate de conviețuirea funcțională. Construcțiile viitoare vor trebui să respecte în totalitate prevederile prezentului regulament de urbanism ;

Prezentul PUZ tratează stabilirea modului de organizare a parcelei beneficiarilor precum și amenajarea parcelei aflată în proprietatea Primăriei Mun. Alba Iulia – domeniul public (UTR-V1B). Pentru armonizarea celor 2 funcțiuni, se propune un acces rutier, având 6,00 m lățime, dezvoltat parțial pe parcela beneficiarilor și parțial pe parcela primăriei și un trotuar de 1,50 m, păstrându-se astfel și accesibilitatea persoanelor cu dizabilități locomotorii. **Accesul principal este poziționat pe partea de sud a parcelelor.** Aleea carosabilă fiind propusă în proximitatea digului, urmând traseul acestuia. Această alee internă va avea sens dublu de circulație auto, cu acces la parcaje. În partea de nord a parcelei beneficiarilor, se propune o **zonă de întoarcere destinată autospecialelor de intervenție, în forma de „T”, conform Anexa 1 la HCL 451/2021 și planșa U.09-Detaliu întoarcere autospeciale, a proiectului.** Pe toată desfășurarea drumului de acces pe



zona construibilă, s-au prevăzut un număr de 10 parcuri, destinate publicului nonrezidențial și 20 parcuri destinate rezidenților, o tribună sportivă pentru terenul de sport aflat în proprietatea primăriei și o platformă de gospodărire aferentă ambelor propuneri. Din punct de vedere al materialității, drumurile vor fi pavate, trotuarele de asemenea iar întreaga cantitate de apă provenită din ploii, va fi condusă spre rețeaua de canalizare pluvială și va fi deversată în rețeaua de canalizare pluvială publică, după trecerea acesteia printr-un filtru separator de hidrocarburi.

Se propune realizarea a 20 parcele în interiorul parcelei și 10 parcele pe terenul aflat în proprietatea primăriei.

**Spațiile din interiorul incintei rămase libere în urma respectării acestor reglementări menționate anterior, se vor transforma în spații verzi care vor fi tratate special din punct de vedere peisagistic – în sensul că vor suferi plantări de arbori și arbuști, rămânând însă la latitudinea beneficiarilor în ce măsură și cu exactitate către ce specii se va opta.**

Clădirile va avea două niveluri (P + 1) Parter + Etaj. Se propune o pasarela exterioară pentru accesul la etajul construcțiilor.

Din punct de vedere estetic, clădirile se vor realiza ținând cont de reglementările impuse prin PUG și RLU aferent (art. 11 – aspectul exterior al clădirilor).

#### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată :

- S totală teren 2.877,00mp
- S Edificabil locuire : 1561,52 mp
- Nr. Parcuri Private: 20 locuri de parcare la sol

POT propus = 40 %

CUT propus = 1,2

POT realizat = 28,38 %

CUT propus = 0,58

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirile propuse vor respecta prevederile din reglementările PUG și RLU privind funcțiunea, amplasamentul în parcelă, relațiile cu existentul, aspect exterior, indicii maximi de ocupare și utilizare teren ; **va respecta proporțiile și regulile compoziționale urbane prezente în arealul în care se încadrează.**

**Soluțiile propuse – atât cea de volumetrie, cât și cea de amenajare peisagistică a spațiilor verzi, vor armoniza și vor ameliora atât calitatea locuirii în cadrul zonei, cât și calitatea fondului construit și a masei de vegetație.**

#### 4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Clădirile propuse, având regim de înălțime P+1 se încadrează armonios în contextul arhitectural, urbanistic existent; iar aceasta **va respecta și va ține seamă de toate regulile stabilite prin RLU aferent.**

#### 4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul, **căci pe suprafața actuală de teren nu există nicio clădire.**

#### 4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale



Atât accesele pietonale cât și cele auto se vor face prin racordarea la drumul existent, DJ107C – str. Biruintei, ținând seamă de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul în incintă se va realiza din strada Biruintei:

Prezentul PUZ tratează stabilirea modului de organizare a parcelei beneficiarilor precum și amenajarea parcelei aflată în proprietatea Primăriei Mun. Alba Iulia – domeniul public (UTR-V1B). Pentru armonizarea celor 2 funcțiuni, se propune un acces rutier, având 6,00 m lățime, dezvoltat parțial pe parcela beneficiarilor și parțial pe parcela primăriei și un trotuar de 1,50 m, pastrandu-se astfel și accesibilitatea persoanelor cu dizabilități locomotorii. **Accesul principal este poziționat pe partea de sud a parcelelor. Aleea carosabilă fiind propusă în proximitatea digului, urmând traseul acestuia.** Această alee internă va avea sens dublu de circulație auto, cu acces la parcaje. În partea de nord a parcelei beneficiarilor, se propune o **zonă de întoarcere destinată autospecialelor de intervenție, în forma de „T”, conform Anexa 1 la HCL 451/2021 și planșa U.09-Detalii întoarcere autospeciale, a proiectului.** Pe toată desfășurarea drumului de acces pe zona constructibilă, s-au prevăzut un număr de 10 parcuri, destinate publicului nonrezidențial și 20 parcuri destinate rezidenților, o tribună sportivă pentru terenul de sport aflat în proprietatea primăriei și o platformă de gospodărire aferentă ambelor propuneri. Din punct de vedere al materialității, drumurile vor fi pavate, trotuarele de asemenea iar întreaga cantitate de apă provenită din ploie, va fi condusă spre rețeaua de canalizare pluvială și va fi deversată în rețeaua de canalizare pluvială publică, după trecerea acestora printr-un filtru separator de hidrocarburi.

Parcajele private, se vor realiza în incinta proprietății și vor fi dispuse pe partea de vest a proprietății, cât mai aproape de acces - un număr total de 20 parcaje, iar parcajele publice propuse, se vor amplasa pe terenul aflat în proprietatea primăriei - un număr de 10 parcaje.

#### 4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Cadrul natural va fi valorificat prin amenajarea **spațiilor verzi din interiorul incintei care vor rămâne libere de construcții și vor suporta o tratare peisagistică specială, dar rămânând la latitudinea proprietarilor în ce măsură vor amenaja și ce specii vor folosi.** Această intervenție va avea rolul de a îmbunătăți calitatea vieții în cadrul larg al contextului studiat și de a asigura o continuitate oazei verzi deja existente în zonă.

#### 4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

#### 4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuării poluării (după caz)

Se vor asigura spații verzi în concordanță cu funcțiunea și modul de ocupare al terenurilor, în **suprafață de 659,96 mp – care vor ocupa aproximativ 22,94% din suprafața totală a parcelei;**

**Problemele legate de poluarea atmosferică în cartierul Oarda, Alba Iulia, nu afectează teritoriul studiat prin prezentul PUZ.**

Obiectivele propuse nu sunt generatoare de noxe și nu aduc niciun prejudiciu mediului.

**Suprafața de spații verzi va contribui în mod cert la creșterea calității vieții publice zonale, va reprezenta o calitate din punct de vedere estetic și va contribui în mod direct la ameliorarea calității aerului și diminuarea poluării atmosferice din zonă.**



#### 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Este de menționat faptul că după terminarea lucrărilor de șantier, terenul liber se va aduce la calitatea inițială de sol fertil prin transportarea deșeurilor de șantier la o zonă de depozitare autorizată și se va împărși stratul de sol fertil decapat și păstrat în timpul execuției.

Deșeurile se vor colecta și se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protecția mediului.

Spațiile verzi dispuse în interiorul parcelei studiate, vor crea o relație de comunicare și vor evidenția zonele verzi din exteriorul acesteia, deoarece vor fi complementare.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Accesele auto se vor face prin racordarea la drumurile existente (str. Biruintei), ținând seama de proprietățile vecine existente și intabulate actual.

Accesul principal este poziționat pe partea de sud a parcelei, iar acesta va avea lățimea de 6,00m, propus parțial pe terenul beneficiarilor și parțial pe terenul primăriei. Aleea carosabilă este propusă în proximitatea digului, urmând traseul acestuia. Această aleea internă va avea sens dublu de circulație auto, cu acces la parcaje. În această zonă sunt prevăzute trotuare pentru accese pietonale la fiecare locuință și la locul de joacă. În partea de nord a parcelei beneficiarilor, se propune o zonă de întoarcere destinată autospecialelor de intervenție, în forma de „T”, conform Anexa 1 la HCL 451/2021 și planșa U.09 Detaliu întoarcere autospeciale, a proiectului.

Căile de circulație propuse vor fi reglementate ca "Zona Rezidențială" conform Cod Rutier și Normele de aplicare ale acestuia, definite de art. 158 din Regulamentul de aplicare a OUG195/2002 aprobat cu HG 1391 4.10.2006.

Este asigurat accesul autospecialelor la toate construcțiile propuse.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări semnificative pentru nivelarea terenului.

Se pastrează suprafața de teren cât mai aproape de calitatea naturală, urmând ca pentru respectarea normelor și prevederilor în vigoare să fie realizate toate lucrările de sistematizare verticală cu aplicabilitate locală.

Pământul rezultat din săpături va fi împărșiat pe restul suprafeței de teren, astfel încât cota de călcare să crească cu 3 – 5 cm. Iar dacă va exista pământ surplus ce nu va putea fi nici împărșiat, va fi evacuat și depozitat în locuri special amenajate.

Lucrările de sistematizare verticală aferente construcției viitoare, vor fi de asemenea subordonate declivității naturale a terenului; atât clădirea cât și anexa gospodărească vor fi compatibile cu relieful zonei. Este interzisă nivelarea unei platforme care să depășească 100 mp în afara suprafeței construite – trebuind să se subordoneze declivității.

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)





- \* **Retragerea construcțiilor propuse față de limitele de proprietate pe toate laturile de minim 5,00m, conform planșei A2 Reglementari Urbanistice;**
- \* Înălțimea maximă a construcțiilor la cornișă este de +6.50m, raportată la cota  $\pm 0.00$ , după stabilirea acestora
- \* Regimul de înălțime pentru construcții va fi Parter+ Etaj
- \* Înălțimea maximă a construcțiilor la coama este de +9.50m, raportată la cota  $\pm 0.00$ , după stabilirea acestora
- \* Aspect exterior - volumetria, proporțiile și tratarea fațadelor vor urmări îmbunătățirea confortului vizual, prin folosirea unor finisaje de calitate superioară și care se încadrează în prevederile PUG și cadrul zonei construite
- \* POT maxim = 40 %; POT realizat = 28,38 %;

#### 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT maxim = 1,2; CUT realizat = 0,58

#### 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Se vor executa și lucrările aferente racordării spațiului la toate rețelele publice edilitare stradale existente în zonă – Gaze Naturale (S.C. DEL GAZ GRID S.R.L.), Apă Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Canalizare Menajeră (S.C. Apa CTTA S.A.), Energie Electrică (SDEE Distribuție) și devine obligatoriu ca toate aceste rețele edilitare să fie îngropate.

Construcțiile propuse se vor brânși la rețelele existente sau extinse pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de rețele. Remedierea eventualelor degradări ale rețelelor stradale datorate execuției se vor suporta de către investitor.

Colectarea deșeurilor menajere se face în containere sau pubele, amplasate în cadrul parcelei studiate, prin contract cu o regie de specialitate.



## 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

<b>BILANT TERITORIAL AL TERENULUI STUDIAT IN PUZ</b>		
S teren	2.877,00mp	100%
S construita	816,45 mp	28,38%
S alee auto de acces	706,55 mp	24,56%
S parcaje - 20 parcaje private	291,21 mp	10,12%
S circulatii pietonale	336,30 mp	11,69%
S zone verzi	659,96 mp	22,94%
S loc de joaca	66,53 mp	2,31%
S pasarela + poduri	149,39 mp	

<b>BILANT TERITORIAL AL TERENULUI ALATURAT</b>		
S teren	898,00mp	100%
S alee auto de acces	270,41 mp	30,11%
S parcaje - 10 parcaje publice	124,99 mp	13,92%
S circulatii pietonale	179,08 mp	19,94%
S zone verzi	236,33 mp	26,32%
S platforma gospodarie	12,50 mp	1,39%
S gradene	74,69 mp	8,32%

<b>BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT+TEREN ALATURAT</b>		
S teren	3.775,00mp	100%
S construita	816,45 mp	21,63%
S alee auto de acces	976,97 mp	25,88%
S parcaje - 20 parcaje private si 10 parcaje publice	416,20 mp	11,03%
S circulatii pietonale	515,38 mp	13,65%
S zone verzi	896,29 mp	23,74%
S loc de joaca	66,53 mp	1,76%
S platforma gospodarie	12,50mp	0,33%
S gradene	74,69 mp	1,98%
S pasarela + poduri	149,39 mp	

## Cap. 5.CONCLUZII

- prezentul PUZ releva compatibilitatea functiunii propuse cu zona si cadrul existent si faptul ca amplasarea acestui obiectiv nu creeaza servituti pentru dezvoltarea urbanistica viitoare



- Respecta indicatorii urbanistici ai zonei
- POT = 40 %
- CUT = 1,2
- Regim de înălțime **construcție** : P+1

REGIMUL DE CONSTRUIRE - condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

AUTORIZAREA executării construcțiilor se va face cu avizul organelor administrației locale.

Observatie: Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUZ aferent Ordin GM 010-2000 - „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadrul al planului urbanistic de detaliu”.

Șef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Întocmit  
Arh. Vlad Strajan





NUMAR PROIECT 1577 / 2023

PROIECT: ELABORARE PUZ PENTRU CONSTRUIRE  
**COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINȚE**  
SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES

ADRESA: JUD. ALBA, MUN.ALBA IULIA, STR. BIRUINTEI FN, C.F.103051

BENEFICIAR: SARMAȘAN VASILE DAN, SARMAȘAN LIVIA  
jud. Alba, com. Stremt, sat Geoagiu de Sus, nr. 374A

NUMAR PROIECT 1577 / 2023

FAZA: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PROIECTANT: BIROUL DE PROIECTARE STRAJAN S.R.L.

---



- A. FOAIE DE CAPAT
- B. BORDEROU DE PIESE SCRISE
- C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

I. Dispoziții generale

II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor

III. Zonificarea functionala

IV. Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale



Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan  
Elaborat :  
Arh. Vlad Strajan



---

## C. REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

---

### I. DISPOZIȚII GENERALE

#### *1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z*

1.1. Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal - ELABORARE PUZ PENTRU ELABORARE PUZ PENTRU **CONSTRUIRE COMPLEX REZIDENTIAL LOCUINȚE SEMICOLECTIVE SI REALIZARE ACCES** însoțește, explicitează și reglementează modul de aplicare a prevederilor P.U.Z. referitoare la amplasarea și amenajarea construcțiilor în teritoriul studiat.

1.2. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor, indiferent de proprietarul sau beneficiarul acestora.

1.3. Prevederile P.U.Z. și cele ale Regulamentului Local de Urbanism detaliază propunerile P.U.G. existent respectiv P.U.G. actualizat în curs de actualizare și ale Regulamentului aferent

#### **2. Baza legală a Regulamentului local de urbanism**

2.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. este întocmit cu respectarea tuturor actelor legislative și normativelor în vigoare.

#### *3. Domeniul de aplicare a Regulamentului local de urbanism*

3.1. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z. cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe teritoriul studiat.

3.2. Reglementarea activității de construire pe baza Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. se va desfășura după cum urmează:

### II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

#### **4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural, construit**

4.1. Autorizarea amplasării de construcții se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor, limbajului arhitectural, în zona studiată.

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

5.1. Autorizarea executării construcțiilor se poate face numai cu condiția asigurării dotărilor tehnico edilitare obligatorii aferente. Acestea sunt:

- alimentarea cu energie electrică
- alimentarea cu apă potabilă și rețea de canalizare menajeră ;
- gaz

- telecomunicatii

-colectarea și înlăturarea apelor menajere reziduale și a deșeurilor.

**5.2. Autorizarea executării construcțiilor se condiționează de realizarea spațiilor de parcaj .**

**5.3. Se interzice utilizarea pentru alte scopuri decât cele prevăzute în P.U.Z. a terenurilor libere rezervate pentru lucrări de utilitate publică. Acestea sunt:**

- carosabilul și trotuarele

- zonele verzi

*6.Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii pentru parcele*

6.1. Amplasarea construcțiilor :

- minim 5,00m fata de limita de proprietate la est.

- minim 5,00m fata de limita de proprietate la nord.

- minim 5,00m fata de limita de proprietate la sud.

- minim 5,00m fata de limita de proprietate la vest.

*7.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

**7.1. Accesul la toate construcțiile sau incintele se va realiza din căi de circulație publice, P.U.Z.-ul asigurând accese corespunzătoare pentru parcelele construite**

7.2. Se vor asigura accese pentru forțele de intervenție, gabaritele minime de trecere ale autospecialelor pompierilor sunt 3,80 m latime și 4,20 m înălțime.

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

7.4. Zonele pietonale aflate la cote diferite vor avea rezolvate accese pietonale pe scări și rampe.

7.5. Se va asigura accesul mașinilor speciale la platforma gospodărească pentru ridicarea gunoiului.

*8.Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară*

8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării la rețelele edilitare existente.

8.2. Se interzice dispunerea aparatelor de aer condiționat în locuri vizibile din circulațiile publice.

8.3. Este obligatorie autorizarea echipării tehnico-edilitare în varianta subterană.

8.4. Data fiind intensitatea circulației pietonale, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii.

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

9.1. Dimensiunea loturilor pentru care se emite autorizația de construire este stabilită prin planșa de reglementare corelată cu POT maxim admis.

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

10.1. Terenul liber ramas în afara circulațiilor auto, parcajelor și trotuarelor va fi înierbat și amenajat special din punct de vedere peisagistic.

### III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Regulamentul Local de Urbanism va fi întocmit în corelare cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996 și Ghidul de aplicare al R.G.U., aprobat prin Ordinul MLPTL nr. 21/N/10.04.2000.

Amplasamentul studiat este reglementat prin Plan Urbanistic General al Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014.

### IV.PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

#### **Conținutul regulamentului**

Pentru fiecare zonă funcțională prevederile Regulamentului cuprind reglementări specifice pe articole grupate în trei secțiuni :

(I) **utilizare funcțional**, (II) **condiții de amplasare și conformare a** cladirilor, (III) posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Generalitati : Caracterul zonei :

Aceasta se compune din:

Conform P.U.G. Alba Iulia aprobat cu HCL 158/2014

Existent: UTR = L3A zona locuinte individuale si semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri, in regim de construire insiruit, cuplat si izolat

Propus: UTR = L3AS zona locuinte semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri

*SECTIUNEA I : Utilizare functionala :*

UTR = L3AS zona locuinte semicolective cu P, P+1 sau P+1+M niveluri

#### ARTICOLUL 1: UTILIZARI ADMISE

-locuinte semicolective cu maxim P+1+M niveluri

-anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, chioscuri de gradina, pergola, cursive sau orice fel de lucrare cu caracter edilitar ( apa, canal, gaz, current, bransamente, platforme gospodarire (supra sau subbterane )

#### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirilor noi li se va putea realiza mansarde numai cu respectarea pantelor acoperisului de 30-40°;

#### ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

se interzic urmatoarele utilizari:

- activitati productive;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;



- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice si din Cetate;
- spalatorii chimice cu exceptia punctelor de primire-predare;
- statii de benzina si statii de intretinere auto ( spalatorii auto );
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Orice constructie cu functiune care nu se inadreaza in paramentii art 1 si art 2

#### ARTICOLUL 4 - **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI, ORIENTARE).**

- Este construibila parcela studiata cu noi retrageri de 5,0m, propuse in UTR L3AS

#### ARTICOLUL 5 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT.**

L3AS

- cladirile se vor retrage de la aliniament minim 5.0 metri, cu conditia ca aceste retrageri sa nu lase vizibile calceanele de pe parcelele adiacente;

#### ARTICOLUL 6 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE**

- cladirile semicolective , ansamblul de constructii semicolective, 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 5,0m;
- 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 , dar nu mai putin de 5,0m;

#### ARTICOLUL 7 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.**

- conform U07 \_ Plan Ilustrare Urbanistica;

Cladirile insiruite propuse se vor realiza obligatoriu fara distanta intre ele ;

Cladirile se vor amplasa insiruit cu posibilitatea translataii volumetrice intre constructii , astfel incat sa nu se creeze siruri liniare de constructii. Translatarea volumetrica nu va putea fi realizata pe mai mult de 1/2 din lungimea fatadei laterale a imobilelor propuse. Fatadele de tip calcan « rezultate in urma translataii volumetrice » vor fi obligatoriu fara ferestre cu privire directa, si sau cu sticla clara. Este posibila amplasarea ferestrelor pentru introducerea luminii in interiorul constructiilor, in sa fixe ;

#### ARTICOLUL 8 - **CIRCULAȚII ȘI ACCESE.**

- parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4.00 metri latime dintr-o circulatie publica

- 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 Iulia servitute de utilitate publica.**

- in cazul unei parcelari pe doua randuri, pentru locuintele unifamiliale cu acces si lot propriu , accesele din spate se vor realiza prin alei de deservire locala (fundaturi):

- a) – cele cu o lungime de 30m o singura banda de 3,5m latime

b)– cele cu o lungime de max. 100m - minim 2 benzi (total 6,0m), cu trotuar cel puțin pe o latura; supralargiri pentru manevre de întoarcere la capăt

#### ARTICOLUL 9 - **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.**

-stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

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

-autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea realizării a cel puțin un loc de parcare pentru fiecare locuință individuală, pe terenul propriu.

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

Numarul de parcuri pentru persoane cu dizabilitati ; 10%

Numarul de parcuri cu incarcare electrica ( sustenabila ) 1/10

#### ARTICOLUL 10 - **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR.**

- înălțimea maximă admisibilă este P+1+M în cazul parcelarilor noi; este admis subsol sau demisol cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă să nu depășească 9,00 m de la cota terenului natural ( CTN)
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

#### ARTICOLUL 11 - **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- **Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine caracterului specific local , sau din apropiere ;**
- aspectul clădirilor va ține seama de caracterul zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca arhitectura și finisaje cu clădirea principală;
- Fațadele spre domeniul public , care închid ansamblul de construcții ( clădirile de capăt trebuie să aibă fațada și pe latura dinspre domeniul public)

#### ARTICOLUL 12 - **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

L3AS - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la rigole sau la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- este obligatorie conectarea clădirilor la rețeaua publică de apă și canalizare;
- nu sunt admise fosele septice ( indiferent de tehnologia acestora );
  - se va asigura în mod special evacuarea rapidă a apelor meteorice;
  - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
  - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV, a aparatelor de aer condiționat și a ventilatoarelor turbo de la centrala termică;
- Este recomandată identificarea și punerea în practică a unor soluții de producere și stocare a energiilor regenerabile ( apă caldă – panouri radiante ; current electric – panouri fotovoltaice și /sau baterii de stocare, etc.)

**ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE.**

- spațiile libere din interiorul parcelei, vizibile fie din Cetate, fie din circulațiile publice vor fi tratate peisagistic;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp.;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese;
- în zonele cu denivelări de peste 5% se recomandă plantarea speciilor de arbori sau pomi fructiferi ale căror radacini contribuie la stabilizarea terenurilor;
- se va păstra imaginea terenului în pantă, nu se va face sistematizarea terenului cu ziduri înalte de sprijin.
- pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute spații verzi și plantate de cel puțin 2,0 mp/ locuitor ; loc de joacă pentru copii în funcție de dimensiunile locuinței semicolective și punct de colectare a deșeurilor.

**ARTICOLUL 14 – ÎMPREJMUIRI**

- la autorizarea împrejmuirilor, se va cere acordul (nelegalizat) al vecinului pentru recunoașterea limitelor de proprietate ;
  - împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțimea de maxim 2.00 metri din care un soclu opac de 0.60m și o parte transparentă dublată sau cu gard viu;
- gardurile spre limitele separative ale parcelelor pot fi opace cu înălțimi de maxim 2.00 metri
- spre digul de protecție a raului Sebes, este interzisă realizarea fundațiilor de beton ; este recomandată plantarea unei perdele naturale de protecție din speciile ( molid brad ) care să asigure un grad ridicat de protecție, și care să ajute la menținerea condițiilor de siguranță ale protecției împotriva inundațiilor ( raul sebes)

**ARTICOLUL 15 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI.**

- POT maxim = 40% ; ( existent și menținut )

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

- CUT maxim pentru înălțimi P = 0,4 mp.ADC/mp.teren ( existent și menținut )
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 = 0.8 mp.ADC/mp.teren ( existent și menținut )
- CUT maxim pentru înălțimi P+1 +M = 1,2 mp.ADC/mp.teren ( existent și menținut )



Elaborat :  
Arh. Claudia Fleser  
Sef proiect:  
Arh. Ioan Strajan

**DISFUNCTII URBANISTICE ( sub forma tabelara )**

	<b>Disfunctie Urbana Identificata</b>	<b>Rezolvarea disfunctiilor urbane identificate</b>
Nr Ordine		
1	Inexistenta unui drum de acces auto si pietonal materializat, pentru a putea ajunge in zona edificabila a proprietatii si in zona tribunelor propuse de pe terenul public	Materializare taluz dig in parcela studiată, astfel se propune un drum de acces de pe terenul vecin, aflat in proprietatea primariei Mun. Alba Iulia si cedarea bucatii de teren din dreptul terenului vecin (cf. 114847), catre primaria Mun. Alba Iulia.
2	Traversarea parcelei de catre o LEA 0,4 Kw si implicit, imposibilitatea realizarii constructiilor in zona edificabila	Se propune relocarea LEA existente dintre cei 2 stalpi prezenti pe teren, printr-o linie electrica subterana (LES)
3	Inexistenta unei zone publice pe terenul vecin (tribuna sportiva, parcare publice aferente tribunei)	Se propune construirea unor tribune sportive si amenajarea unor locuri de parcare publice pe terenul vecin (cf. 114847), deoarece in partea estica a terenului, se afla un teren de fotbal care ar putea beneficia de infiintarea acestor tribune.

Data:

Semnatura:

