



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

PROIECT NR. 331/2022

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA CU MODIFICARE REGLEMENTARI IN L3A

Alba Iulia, str. Magurei, nr.17, jud. Alba

BENEFICIAR: PRUTEANU DANIEL

PROIECTANT: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

COLECTIV DE ELABORARE:

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

Data: 2023



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

1.2. Obiectul P.U.Z.

1.3. Surse documentare

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

2.2. Incadrarea in localitate

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.4. Circulatia

2.5. Ocuparea terenurilor

2.6. Echiparea edilitara

2.7. Probleme de mediu

2.8. Obtiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2. Prevederi ale P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural

3.4. Modernizarea circulatiei

3.5. Zonificare functionala – reglementari

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7. Protectia mediului

3.8. Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

PIESE DESENATE

1. Incadrarea in teritoriu

plansa 0

2. Situatia existenta si disfunctionalitati

plansa 1

3. Reglementari urbanistice – zonificare

plansa 2

4. Reglementari urbanistice – mobilare

plansa 2.1

5. Reglementari urbanistice – echipare edilitara

plansa 3

6. Proprietatea asupra terenurilor

plansa 4



INTOCMIT,
arh. MIREA IULIAN



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**
 - **DENUMIRE LUCRARE: ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA CU MODIFICARE REGLEMENTARI IN L3A**
 - **ADRESA: Alba Iulia, str. Magurei, nr.17, jud. Alba**
 - **NR. PROIECT: 331/2022**
 - **BENEFICIAR: PRUTEANU DANIEL**
 - **FAZA: PUZ**
 - **PROIECTANT GENERAL: MIREA IULIAN ILIE BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA**
 - **COLECTIV ELABORARE, SUBPROIECTANTII, COLABORATORI:**
 - **URBANISM – arh. MIREA IULIAN**
 - **DATA ELABORARII: 2023**

- **1.2. OBIECTUL P.U.Z.**

Solicitari ale temei program

Prin actualul PUZ se doreste:

- reglementare UTR L3Aa - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat, situate in afara arilor protejate.
- constuirea unei locuinte familiale pe o suprafata de 340 mp pe terenul identificat prin CF 116269

Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Terenul studiat este amplasat in perimerul constructibil al municipiului Alba Iulia, si a fost reglementat prin Planul Urbanistic General al municipiului Alba Iulia, aprobat cu HCL nr. 158/2014, plan urbanistic zonal aprobat cu HCL 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;

- Plan urbanistic zonal aprobat cu HCL. Nr. 185/2021, MODERNIZARE STRĂZI ÎN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BĂRĂBANȚ)- REGLEMENTARE URBANISTICĂ TRAMĂ STRADALĂ: LOT1, LOT2, LOT3

- 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 116269, S = 2790,00 mp**, avand categoria de folosinta arabil.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

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, PUZ aprobat cu HCL 148/2020.

Primaria Alba Iulian a demarat studii de fezabilitate privind dezvoltarea retelelor de canalizare in zona studiata.

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 – “Micesti”, cu acces direct din strada Magurei.

Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Intreaga zona a suferit in ultimii 10 ani un amplu proces de edificare de noi constructii de locuinte individuale. Ca urmare a acestui fapt, au fost elaborate documentatii de urbanism care au reglementat local strazi nou create, astfel ca la data actuala este prefigurata o trama stradala majora a zonei.

Potential de dezvoltare

Terenul studiat aflandu-se in zona de locuinte individuale are potential de dezvoltare ca si zona rezidentiala cu locuinte individuale.

□ 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, in zona “Micesti” pe strada Magurei, nr. 17, cu acces din str. Magurei.

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, mai putin retea de canalizare care se afla la distanta mai mare. Pana la extinderea retelei de canalizare la amplasamentul studiat deversarea apelor uzate menajere se va face in bazine ecologice vidanjabile.

□ 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

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

Terenul studiat este relativ plan, intr-o usoara panta de la N la S.

Principalul curs de apa din zona este raul Ampoi.

Zona climatica I, zona seismica F.

□ 2.4. CIRCULATIA

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Conform analizei documentatiilor faza PUZ aprobate pe zona respectiva si a situatiei constatate in teren, circulatia in zona este compusa dintr-o retea de strazi bine definite, dar care nu asigura deocamdata necesarul de circulatii din zona.

Dezvoltarea pe etape a tramei stradale trebuie sa tina seama de traseul major propus prin documentatiile de urbanism anterioare si de posibilitatea dezvoltarii acestuia prin trama stradala secundara.

In cadrul PUZ-ului actual se doreste respectarea tramelor stradale existente si reglementarea juridica a stazii cu profil de 8,00 m, propuse prin PUZ "Modernizare strazi Alba Iulia – Micesti" aprobat cu HCL 185/2021, care strabate terenul studiat de la est la vest facand legatura intre strazile Magurei si Paraului.

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

In zona, predominant este transportul rutier.

Se impune modernizarea retelei de strazi din zona studiata.

□ 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Categorie de folosinta a terenului studiat: *teren arabil*

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

Relationari intre functiuni

Conform P.U.G., in zona predomina constructii de locuinte individuale in regim de construire izolat, cuplat sau insiruit si anexe aferente conf. **L3Aa**.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

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

Aspecte calitative ale fondului construit

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

Asigurarea cu servicii a zonei in corelare cu zonele vecine

Terenul studiat se afla in zona de locuinte individuale, asigurarea cu servicii a zonei se va face din zonele de servicii a cartierului Cetate, care se afla 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 in domeniul cailor de comunicatie rutiera si a retelelor edilitare, strazile fiind neasfaltate si neamenajate cu trotuare, iar retelele edilitare sunt in curs de extindere pentru zona studiata.

□ 2.6. ECHIPAREA EDILITARA

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura localitatii



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

2.6.1. Alimentarea cu apa, canalizare si gaze naturale

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

In momentul de fata, exista autorizatia numarul **792** din **21.12.2022** pentru EXTINDERE RETEA CANALIZARE si RACORDURI pe strazile MAGUREI, Dragomirna si Atena.

2.6.2. Alimentarea cu energie electrica

- energie electrica LEA 04 kV

Principalele disfunctionalitati

Disfunctionalitatile principale sunt strazile neechipate corespunzator cu retele tehnico – edilitare, existand totusi o autorizatie pentru extinderea retelei de canalizare pe strada MAGUREI.

□ 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona nu prezinta poluare, fiind un teren optim pentru amplasarea locuintelor individuale in regim de construire cuplat si izolat.

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.

Evidentiarea 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.

Evidentiarea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Terenul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Evidentiarea potentialului balnear si turistic – dupa caz

Nu este cazul

□ 2.8. OPTIUNI ALE POPULATIEI

Puncte de vedere ale populatiei

Consultarea populatiei va fi efectuata conform legislatiei in vigoare de serviciul urbanism din cadrul primariei Alba Iulia.

Concluzile in urma procedurii de consultare a populatiei sunt prezentate in raportul procesului de informare si consultare a publicului nr. 12694 / 01.02.2024.

In urma procedurii de consultare a populatiei, proprietarii terenului cu nr. C.F. 110673 UAT Alba Iulia, SIMION IOANA MARIA si SIMION LEONID-VASILE, exprimandu-si dezacordul cu privire la documentatie, terenul C.F. 110672 cu suprafata de 2090 mp a fost exclus din zona reglementata.

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

Se propune:



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

- reglementare UTR L3Aa - Subzona locuintelor individuale P, P+1 si P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat, situate in afara arilor protejate.

- constuirea unei locuinte familiale pe o suprafata de 340 mp, pe terenul identificat prin CF 116269

Regimul de inaltime maxim este P+1+M.

POT maxim admis= 40%

CUT maxim = 1.2

POT propus = 12.49%

CUT propus = 0.13

Retrageri:

- aliniament la drum – 3.00 m

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

Se propune:

- reglementare UTR L3Aa - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat, situate in afara arilor protejate.

- constuirea unei locuinte familiale pe o suprafata de 340 mp, pe terenul identificat prin CF 116269

Regimul de inaltime maxim este P+1+M.

POT maxim admis= 40%

CUT maxim = 1.2

POT propus = 12.49%

CUT propus = 0.13

Retrageri:

- aliniament la drum – 3.00 m

3. PROPUNERI DEZVOLTARE URBANISTICA

□ 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

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

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

Profilul litologic prezinta urmatoarea succesiune a straturilor:

- 0,80 m – 0.90 m - sol vegetal argilos cafeniu-roscat;

- 3.50 m – 4.00 m - argila prafoasa cafenie-roscata plastica vartoasa

Adancimea minima de fundare va fi de -1.10 m de la C.T.N.

Presiunea conventionala ce se va lua in calcul P.conv. = 300 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 VI zona "F" 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 Mures care curge la est de mun. Alba Iulia, drenand toate apele din regiune.

□ 3.2. PREVEDERI ALE PUG



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

In P.U.G.-ul municipiului Alba Iulia, zona se afla in intravialnului constructibil. Amplasamentul studiat este inclus in zona "**UTR L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective**". Caile de comunicatie trebuie aduse la nivelul unui sit rezidential urban cu anumite latimi si structuri si infrastructuri rutiere si edilitare.

Mutatii ce pot interveni in folosinta terenurilor

Dezvoltarea locuintelor in aceasta zona corespunde unei nevoi reale de dezvoltare. Cei 2.790,00 mp de teren, avand in prezent categoria de folosinta de teren arabil, vor fi transformati in teren pentru construire locuinta individuala.

Lucrari majore prevazute in zona sunt constructiile private de locuinte individuale.

Dezvoltarea echiparii edilitare se va face treptat pe masura realizarii locuintelor si din fondurile investitorilor/proprietarilor.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural prezinta valente mai deosebite fiind teren cu deschidere la doua strazi si cu panta accentuata, solicitand rezolvari arhitecturale speciale.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULATIEI

Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente sau propuse prin documentatii de urbanism aprobate .

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

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

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente precum si respectarea reglementarilor urbanistice existente pentru caile de comunicatie, cu parcelarea loturilor aferente fasilor de dezvoltare drum si schimbarea categoriei de folosinta pentru aceste loturi.

Organizarea circulatiei feroviare

- nu este cazul

Organizarea circulatiei navale

- nu este cazul

Organizarea circulatiei aeriene

- nu este cazul.

Organizarea circulatiei pietonale

Circulatia pietonala se propune a se desfasura pe trotuare amenajate la marginea partii carosabile pe intreaga retea stradala din prezentul P.U.Z.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

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

Funcțiunea zonei studiate este de zona a locuințelor individuale.

Pentru zona reglementata se dorește: reglementare UTR L3Aa - Subzona locuințelor individuale cu P, P+1 și P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat, situate în afara ariilor protejate, reglementare propusa în planșa nr. 2
Reglementari urbanistice – Zonificare.

- front la strada minim 12.00 m, suprafata minima lot = 200 mp.

În zona studiată vor exista două categorii de terenuri:

- domeniul privat constructibil, reprezentat de loturile pe care vor fi amplasate construcțiile de locuințe individuale;
- domeniul privat rezervat circulațiilor auto și pietonale, reprezentat străzile modernizate.

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

- fața de strada Magurei și strada Perla Harghitei retragerea față de aliniament va fi de minim 3.00 m.
- fața de limitele laterale ale parcelei, clădirile se vor amplasa, la minim **3.00 m**, respectând **HCL 106/2009** și Cod Civil.
- fața de limita spate a lotului se va respecta o retragere de 3.00 m.
- **Lotul constructibil va avea suprafata de 200 mp.**
 - Regimul de înălțime maxim este P+1+M.
 - POT maxim admis= 40% CUT maxim = 1.2
 - POT propus = 12.49% CUT propus = 0.13

Bilant Teritorial

BILANT TERITORIAL - EXISTENT					
ZONE FUNCTIONALE		EXISTENT		categoria de folosinta	
		mp	%	arabil	drum
SUPRAFATA ZONEI STUDIATE, din care:		12548.00	100.00		
1. UTR L3A - Subzona locuințelor individuale și semicolective		12548.00	100%		
C.F. 116269	PRUTEANU DANIEL	2790.00	22,23%	X	
C.F. 98551	PRUTEANU DANIEL	1394.00	11,11%	X	
C.F. 87180	DAVID ADRIANA MARIA	1379.00	10,99%	X	
C.F. 98272	LĂPĂDUȘ NICOLAE, LĂPĂDUȘ LENUȚA	1400.00	11,15%	X	
C.F. 110673	SIMION IOANA MARIA, SIMION LEONID-VASILE	2090.00	16,65%	X	
C.F. 109009	TUHUȚ LIDIA, TUHUȚ IOAN-CRISTIAN	1385.00	11,03%	X	
C.F. 109010	TUHUȚ LIDIA, TUHUȚ IOAN-CRISTIAN	11.00	0,08%		X
C.F. 108702	MARCU IOSIF PETRU, MARCU AURORA	1499.00	14,78%	X	
C.F. 109319	ARDEAN CRISTIAN-VASILE, ARDEAN VIORICA-MARIA	585.00	4,66%	X	
C.F. 109320	ARDEAN CRISTIAN-VASILE, ARDEAN VIORICA-MARIA	15.00	0,12%		X



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

□ 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 bransare la reseaua de alimentare cu apa existenta in zona.

Canalizarea apelor uzate menajere

Canalizarea apelor uzate menajere se va rezolva in regim centralizat prin racordare la reseaua publica pentru care exista autorizatia nr. **792** din **21.12.2022** pentru EXTINDERE RESEA CANALIZARE si RACORDURI pe strazile MAGUREI, Dragomirna si Atena, care va capta apele uzate menajere de la loturile propuse conf. Plansa Nr.3 Echipare Edilitara.

***Nota:** *In momentul materializarii retelei de canalizare municipale, canalizarile loturilor se vor racorda obligatoriu la reseaua oraseneasca, conform legislatiei in vigoare.*

Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va rezolva in sistem centralizat prin racordarea la reseaua existenta in zona, retea care se va extinde pana la imobilul studiat.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrica se va face prin racordarea la reseaua de 0,4 kV existenta in zona.

3.6.3. Telecomunicatii

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

3.6.4. Incalzirea

Incalzirea spatiilor nou create se va face prin intermediul centralelor termice proprii care vor functiona pe combustibil solid lemn sau 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 agricol) cu functiunea de locuire conduce inevitabil la o crestere a factorilor de risc intr-o posibila poluare.

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

Prevenirea producerii riscurilor naturale

- nu este cazul



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Epurarea si preepurarea apelor uzate

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

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). Acestea constituie spatii verzi particulare, aferente gospodariei, si, conform legii, nu pot fi incadrate in categoria spatiilor verzi municipale, inscise in registrul spatiilor verzi ale orasului – spatii verzi care prezinta interdictie de construire si sunt gestionate conform legislatiei specifice.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

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

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Terenul studiat nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protective a acestora.

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 odata cu extinderea retelei de canalizare in zona (pentru care este emisa autorizatia nr. **792** din **21.12.2022**), data la care loturile vor beneficia de toate utilitatile.

□ 3.8. Obiective de utilitate publica

Dezvoltarea strazilor Magurei si Paraului, conform reglementarilor urbanistice in vigoare si finalizarea echiparii acestora.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prin actualul Planul Urbanistic Zonal va fi reglementat UTR L3Aa - Subzona locuintelor individuale cu P, P+1 si P+1+M niveluri, in regim de construire izolat sau cuplat, situate in afara arilor protejate, reglementare propusa in plansa.

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

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.

ELABORARE PUZ - CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA CU MODIFICARE REGLEMENTARI IN L3A

Alba Iulia, str. Magurei, nr. 17, 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 accesurilor 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 imprejmuiri

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

12. Unitati si subunitati functionale

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

I .DISPOZITII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

ELABORARE PUZ CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA CU MODIFICARE REGLEMENTARI IN L3A

Alba Iulia, str. Magurei, nr.17, jud. Alba

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.

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.
- Legea 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare.
- Reglementarile cuprinse in P.U.G., si in prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G.-ului aprobat, precum si celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

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

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

Articolul 3. Domeniul de aplicare

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

3.2. Prezentul Regulament se refera la terenul aflat la intersectia strazilor Magurei si Paraului parte din unitatea teritoriala de referinta **UTR L3A - Subzona locuintelor individuale si semicolective.**

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

- **domeniul privat L3Aa**, pe care urmeaza a fi amplasate locuintele familiale in regim de construire izolat sau cuplat, cu regim de inaltime **P+1+M**;
- **zona domeniului privat alocat circulatiilor**, reprezentat de strazile de acces in zona si a fisiilor de lot destinate modernizarii acestora conform reglementarilor de urbanism existente/mentinute.

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.

4.7 Zone construite protejate



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Terenul studiat nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

Articolul 5. Reguli privind siguranta constructiilor si apararea interesului public

5.1 Expunerea la riscuri naturale

Datorita pantei accentuate a terenului constructia de locuinte necesita realizarea de studii geotehnice care sa reglementeze atat conditiile de fundare cat si cele de sistematizare a terenurilor.

5.2 Expunerea la riscuri tehnologice

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

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

5.3 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

5.4 Asigurarea echiparii edilitare

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii:

- la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil;

- in cazul in care nu exista solutii de echipare centralizata (canalizare) se vor adopta solutii individuale de echipare conform legislatiei de profil.

5.5 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

Zona studiata in actualul PUZ se afla conform PUG in UTR L3A - subzona locuintelor individuale si semicolective si se doreste eliminarea posibilitatii construirii locuintelor semicolective.

5.6 Procentul de ocupare a terenului

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

POT max = 40% (conform P.U.G.)

Conform anexei 2 la R.G.U. procentul maxim de ocupare a terenurilor se stabileste in functie de destinatia zonei, dupa cum urmeaza:

2.1.5. – Zone rezidentiale

- zona exclusiv rezidentiala cu locuinte P, P+1, P+2 - POTmax = 35%

- zona predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente) – POTmax =

40%



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

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.

Amplasarea constructiilor de locuinte trebuie facuta astfel incat sa asigure o insorire minima a camerelor de locuit de 1 $\frac{1}{2}$ h la solstitiul de iarna.

6.2 Amplasarea fata de drumurile publice

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

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

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

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

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

Nu este cazul.

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

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

6.5 Amplasarea fata de aeroporturi

Nu este cazul, in zona nu exista aeroporturi.

6.6 Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu este cazul.

6.7. Amplasarea fata de aliniament.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

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

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

- fata de strada Magurei, cladirile(locuintele individuale) se vor amplasa retrase cu **minim 3.00 m.**
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.
- fata de strada Perla Harghitei, cladirile(locuintele individuale) se vor amplasa retrase cu **minim 3.00 m.**
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.
- Amplasarea locuintelor poate fi facuta liber in zona edificabila, tinand cont de conditiile de vizibilitate, insorire sau panta.

Amplasarea fata de aliniament pentru anexe:

- Anexe gospodaresti – bucatarie de vara, garaje, sere, piscine, pot fi integrate in locuinta sau realizate ca si extinderi functionale ale acesteia.
- In cazul in care se constituie in cladiri independente, toate tipurile de anexe gospodaresti, individuale sau comasate in corp cladire 2 vor fi amplasate obligatoriu la o distanta de minim 3 m de aceasta.

6.8. Amplasarea constructiilor in interiorul parcelei.

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinta cuplata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.*

In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

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)

Amplasarea anexelor:



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie si pasarile de curte.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazie, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini 3m limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

Articolul 7. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

Pentru terenul aferent modernizarii si dezvoltarii strazilor existente si realizarii strazilor propuse se vor crea parcele distincte si se va schimba categoria de folosinta din "arabil" in "drum".

7.1 Accesuri carosabile

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

7.2 Accesuri pietonale

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

In sensul prezentului articol, prin accesuri 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.

Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Strada Magurei si Str. Perla Harghitei propuse spre modernizare conf PUZ aprobat cu HCL 185/2021 (preluate cu profile 10.00m si 8.00 m) sunt prevazute cu trotuare pietonale de o parte si alta a carosabilului.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi existente.

Articolul 8. Reguli cu privire la echiparea edilitara

8.1 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

Autorizarea executarii constructiilor este permisa in urmatoarele conditii: la toate constructiile se va realiza o solutie de echipare in sistem centralizat care sa respecte normele sanitare si de protectie a mediului (Ordinul nr. 119/2014), precum si prevederile Codului Civil.

In cazul in care nu exista solutii de echipare centralizata (canalizare) se vor adopta solutii individuale de echipare conform legislatiei de profil, cu respectarea obligativitatii de a realiza in termen de 30 zile cuplarea la reseaua de canalizare, atunci cand aceasta va fi extinsa in zona de catre municipalitate.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

8.2. Realizarea de rețele edilitare

Toate rețelele edilitare aflate în vecinătatea zonei studiate vor fi extinse pentru amplasamentul studiat, iar costurile aferente lucrărilor de extindere vor fi suportate de beneficiari/investitori privati.

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

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

Montarea rețelelor edilitare (apă, canalizare, energie electrică și gaz) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane.

Până la materializarea extinderii rețelei de canalizare pe strada Magurei, conform autorizației nr. **792** din **21.12.2022** pentru EXTINDERE REȚEA CANALIZARE și RACORDURI pe strazile MAGUREI, Dragomirna și Atena, se vor adopta, conform legislației specifice, soluții de echipare locală cu **SISTEME INDIVIDUALE ADECVATE conform HGR 714/2022**, ulterior investitorii având obligația racordării la sistemul public centralizat.

8.3 Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

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

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

9.1. Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren. Documentația de parcelare se execută de către un topograf autorizat, se avizează de către O.C.P.I. și de către Primărie și se intabulează ca atare în cartea funciara. Parcelarea unui teren nu se poate face decât în condițiile legale, adică cu autorizarea prealabilă a autorității municipale pentru o parcelare în mai mult de 3 loturi.

Se vor autoriza construcții doar pe loturi cu o suprafață minimă construibilă de:

Lot minim 200 mp pentru locuințe în regim de construire izolat sau cuplat și front minim la strada de 12.00 m.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3A	L3A



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Izolată	200 mp	12.00 m
Cuplată	200 mp	12.00 m

Pentru terenul aferent modernizării și dezvoltării strazilor existente și realizării strazilor propuse se vor crea parcele distincte și se va schimba categoria de folosință din "arabil" în "drum".

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

9.2. Înălțimea construcțiilor

înălțimea maximă admisibilă este **P+1+M, sau S + P + 1 + M sau D + P + M.**

Înălțimea la coama a clădirilor propuse va fi de maxim 9.00m, înălțime măsurată din cota TS în zona de acces la NIVEL PARTER.

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

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

Pentru clădirile cu nivel mansardă sunt permise lucarne. Acestea vor reprezenta maxim 30% din suprafața învelitorii.

9.3. Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Aspect volumetric și învelițoare:

Clădirile propuse vor avea învelițoare tip sarpanta cu:

- acoperis în două sau patru ape pentru clădirile izolate sau cuplate
- acoperis tip terasă circulabilă/necirculabilă pentru clădirile izolate sau cuplate
- nu sunt permise învelițoarele cu rupere de pantă, cu ape inegale sau coame descentrate

Finisaje exterioare:

Toate învelițoarele vor fi realizate din țigla ceramică sau beton cu culori negru, brun, maro, maro roscat. Se recomandă ca acoperisurile tip terasă să fie înierbate.

Fatadele vor fi finisate în culori deschise, alb și/sau nuanțe pastelate de alb ușor colorat în culori calde. Sunt permise accente în culori închise/sau saturate.

Socurile caselor tip parter + etaj sau elevațiile caselor cu subsol/demisol vor fi finisate în culori neutre cu dominantă gri, sau placate cu piatră/ceramică de placaj.

Articolul 10. Reguli cu privire la amplasarea de împrejurimi 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.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Numarul de locuri de parcare minim necesar astfel:

- doua locuri de parcare - pentru fiecare locuinta;

Suprafetele ocupate la sol de garaje se iau in calcul la stabilirea procentului de ocupare a terenului.

Suprafetele ocupate la sol de parcaje se iau in calcul la stabilirea procentului de mineralizare a terenului.

10.2. Spatii plantate. Gradinile din fata si din spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si arbusti mici ornamentali. Arbustii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

10.3. Imprejmirile 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 = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu. Nu se ia in calcul la masurarea inaltimii de 60 cm a soclului partea din soclu cu rol de zid de sprijin, adica cea care are una din fete acoperita de pamantul din zona inalta, indiferent daca este teren natural sau sistematizat. Inaltimea maxima a zidului de sprijin este 1.50m, masurata de la cota cea mai coborata.

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

10.4. Depozitarea si colectarea gunoiiului.

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

Locul de amplasare a depozitelor de reziduri menajere se va alege astfel incat sa nu se produca disconfort vecinilor, sa nu se impurifice sursele locale de apa.

III. ZONIFICAREA TERITORIULUI

Articolul 11. Unitati si subunitati functionale.

11.1 In cadrul **UTR L3Aa** au fost stabilite urmatoarele zone:

L Zona locuinte individuale

L3Aa – Subzona locuintelor individuale, P, P+1,P+1+M, S+P+1+M, D+P+1 in regim de construire izolat sau cuplat.

- zona cu loturi minime construibile de 200 mp pentru locuinte in regim de construire izolat sau cuplat, front la strada minim 12.00 m.

C Zona cai de comunicatie rutiera



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

- zona cu circulatii auto si pietonale - strazi

IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

Continutul Regulamentului

Pentru fiecare zona functionala prevederile Regulamentului cuprind reglementarile specifice, pe articole, grupate in trei capitole:

- 1- generalitati;
- 2- utilizare functionala;
- 3- conditii de amplasare si conformare a constructiilor.

1- Generalitati

- 1.1. - Tipurile de zone functionale;
- 1.2. - Functiunea dominanta a zonei;
- 1.3. - Functiunile complementare admise zonei.

2- Utilizare functionala

- 2.4. - Utilizari permise;
- 2.5. - Utilizari permise cu conditii.
- 2.6. - Utilizari interzise.

3- Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

- 3.1. - Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii;
- 3.2. - Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii;
- 3.3. - Reguli cu privire la echiparea edilitara ;
- 3.4. - Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;
- 3.5. - Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmui.

Stabilirea U.T.R.- urilor s-a facut in cadrul proiectului P.U.G. Alba Iulia si se preiau ca atare, dar se detaliaza pe unitati si subunitati functionale.

1. Generalitati

1.1 Tipurile de zone functionale:

UTR L3Aa – zona de locuinte individuale, cu maxim P+1+M niveluri, cu regim de construire izolat sau cuplat.

L Zona locuinte individuale

L3Aa – Subzona locuintelor individuale, P, P+1,P+1+M, S+P+1+M, D+P+1 in regim de construire in regim izolat sau cuplat.

C Zona cai de comunicatie rutiera



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

Cr – Subzona strazi, circulatie auto si pietonala

Se păstrează reglementările în vigoare aprobate prin PUZ MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICEȘTI-BARABANT)- REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT1, LOT2, LOT3 - aprobat prin HCL 185/2021

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

2. Utilizare funcțională

2.1. Utilizări permise.

Sunt admise următoarele utilizări:

- locuințe individuale cu maxim S+P+1+M niveluri, în regim de construire izolat sau cuplat;
- anexe gospodărești – bucatărie de vară, garaje, sere, piscine, chioscuri de grădina, pergole.

2.2. Utilizări permise cu condiții

- construcții pentru locuințe și cu altă destinație la parter (conf. Art. 2 și 3) dar obligatoriu compatibilă cu locuirea, complementarea acestora supuse
- se admit spații comerciale și servicii la parterul locuințelor, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp arie desfășurată construită, să aibă o rază de servire de 250 m, să nu aibă program peste ora 22.00 și să nu genereze transporturi grele.
- pentru terenurile situate pe pante mai mari de 5% se vor efectua studii geologice în vederea stabilirii riscurilor de alunecare, a măsurilor de stabilizare a terenului și a condițiilor de realizare a construcțiilor, infrastructurii, amenajărilor și plantațiilor;

2.3. Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență cu excepția celor pentru creșterea păsărilor;
- depozitare en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare, a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice și din Cetate;
- spălătorii chimice, cu excepția punctelor de primire-predare;
- stații de carburanți și spălătorie auto;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

3. Conditii de amplasare si configurarea constructiilor

3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

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

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

- fata de strada Magurei, cladirile (locuintele individuale) se vor amplasa retrase cu **minim 3.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.
- fata de strada Perla Harghitei, cladirile (locuintele individuale) se vor amplasa retrase cu **minim 3.00 m**.
- Aceasta retragere este obligatorie in sensul in care cladirile propuse nu vor putea depasi aceasta retragere catre strada.

Amplasarea constructiei in interiorul parcelei se va face:

Pentru locuinta izolata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Distanta dintre fatada nevitrata a constructiei si limita laterala a parcelei va fi de 0.60 m (pentru intretinere si interventie) sau H/2, dar nu mai putin de 3.00 m fata de fatada vitrata a constructiei de pe parcela alaturata.*
- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de cealalta limita laterala a parcelei si fata de limita posterioara a parcelei.*

Pentru locuinta cuplata:

Se va face prin respectarea prevederilor codului civil privind vederea spre proprietatea vecina si picatura streasinii:

- *Jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei, masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 3.00 m fata de limita laterala a parcelei pe care nu se realizeaza cuplarea si fata de limita posterioara a parcelei.*

In cazul cladirilor cuplate acestea vor fi amplasate pe limita de proprietate, in zona de cuplare cu rost de tasare obligatoriu de minim 3 cm intre structurile celor doua cladiri.

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)

Amplasarea anexelor:



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

In zona studiata este interzisa cresterea animalelor. Fac exceptie animalele de companie si pasarile de curte.

Se permit doar anexe gospodaresti de genul garaje si/sau depozite de lemne, magazine, sopron, bucatarie de vara, filigorii, piscine, etc. **Anexele gospodaresti trebuie sa pastreze distantele fata de vecini 3m limite laterale si spate, iar fata de cladirile de pe parcela proprie acestea se vor amplasate la o distanta egala cu jumatatea inaltimii la cornisa a constructiei existente dar nu mai putin de 3.00 m.**

3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii Cr

Se vor autoriza doar constructiile ce au autorizat accesul direct sau prin servitute la un drum public SAU PRIVAT.

Accesuri carosabile

- toate locuintele vor avea prevazute accesuri carosabile care sa respecte normele tehnice;

- in interiorul parcelelor se vor prevedea spatiile de parcare necesare, pentru a evita parcarea autovehiculelor pe drumurile publice;

- accesurile vor fi directe.

Accesuri pietonale

- se vor prevedea accesuri pietonale la toate locuintele; se vor prevedea facilitati pentru circulatia persoanelor cu handicap care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Prin amplasare si functionare constructiile nu vor afecta buna desfasurare a circulatiilor pe caile rutiere in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta.

Se interzice a se realiza orice constructie care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumuri si vor prezenta riscuri de accidente. Acestea vor fi interzise in zona de siguranta si protectie a drumului cu exceptia celor care le deservesc.

Circulatia majora in zona se va desfasura pe reseaua de strazi existente strada Magurei, Str. Scarisoara, str. Zlatnei.

Prin actual **se impune Modernizarea TRAMEI STRADALE EXISTENTE/PROPUSE astfel:**

Pentru toate caile rutiere sa impus si urmatoarele reglementari generale:

- imbunatatirea elementelor geometrice la traseele existente;
- marcarea si semnalizarea corespunzatoare;
- intretinerea periodica a caii de rulare, a santurilor si a lucrarilor de arta;

Alcatuirea profilului transversal al drumurilor va urmarii:

- categoria traseului carosabil - IV;
- zona functionala pe care o strabate;
- dimensionarea corespunzatoare a sistemelor rutiere;
- realizarea fasilor de protectie.

Prin actualul PUZ se propune mentinerea retelei de strazi propuse prin PUZ aprobat prin HCL 185 din 27.04.2021 cu titlul : MODERNIZARE STRAZI IN ZONA DE NORD A MUNICIPIULUI ALBA IULIA (MICESTI-BARABANT)- REGLEMENTARE URBANISTICA TRAMA STRADALA: LOT1, LOT2, LOT3.



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

3.3. Reguli cu privire la echiparea edilitara;

- 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 actualizat), precum si prevederile Codului Civil;

3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenurilor pentru constructii;

Parcelarea

Subzona L3Aa - Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului Regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- dimensiuni minime conform tabel
- pastrarea traseelor si prospectului circulatiilor conform PUZ
- sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile aliniatului precedent.

Regimul de construire	Dimensiune minima	
	Suprafata - mp.	Front m.
	L3Aa	L3Aa
Izolot	200 mp	12.00 m
Cuplat	200 mp	12.00 m

Procentul de ocupare al terenului

Toate constructiile si amenajarile necesare se vor realiza in limita teritoriului propus pentru zona de construire locuinte, conform propunerilor din P.U.Z., cu rezolvarea regimului juridic, conform prevederilor legale.

POT - reprezinta raportul dintre suprafata construita la sol si suprafata lotului.

Suprafata construita la sol reprezinta aria sectiunii orizontale a cladirii la cota $\pm 0,00$ a parterului, masurata pe conturul exterior al peretilor.

Autorizarea lucrarilor de constructii, extinderi, supraetajari, modernizari, este permisa cu conditia ca procentul de ocupare a terenului sa nu depaseasca **40%** (POT max.).

CUT - reprezinta raportul dintre suma suprafetelor desfasurate ale tuturor nivelelor suprateerane si suprafata totala a terenului.

Coeficientul de ocupare a terenului nu va depasi valoarea de **1.20** (CUT max.)

3.5. Reguli cu privire la amplasarea de spatii verzi si imprejmuiri.

Gradinile din fata si spatele casei vor putea fi plantate cu arbori si pomi fructiferi. Pomii plantati vor trebui sa aiba coroana in intregime in curtea proprietarului. In fiecare primavara proprietarul este obligat sa taie crengile ce depasesc limita proprietatii.

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



SC ARHIMAR PROIECT SRL

Alba Iulia, str. Nazareth IIIit, 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

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 = 0.60 m** și o parte transparenta, dublata sau nu cu gard viu. Nu se ia in calcul la masurarea inaltimii de 60 cm a soclului partea din soclu cu rol de zid de sprijin, adica cea care are una din fete acoperita de pamantul din zona inalta, indiferent daca este teren natural sau sistematizat. Inaltimea maxima a zidului de sprijin este 1.50m, masurata de la cota cea mai coborata.

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

V. UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

Plansele care cuprind delimitarea si repartitia unitatilor teritoriale de referinta in teritoriu fac parte integranta din Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z .-ului de fata.

- **UNITATEA TERITORIALA DE REFERINTA - U.T.R. L3Aa**

CARACTER PREDOMINANT:

ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE IN REGIM DE CONSTRUIRE IZOLAT SAU CUPLAT.

Prin acest Plan Urbanistic Zonal se reglementeaza:

UTR L3Aa – Zona locuinte individuale in regim de construire izolat sau cuplat cu maxim S+P+1+M niveluri.

**Intocmit:
ARH. MIREA IULIAN**

